Deutscher Bundestag
7. Wahlperiode

Drucksache 7/855

25. 06. 73

Sachgebiet 2330

Gesetzentwurf

des Bundesrates

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 — WoBindG 1965 —)

A. Zielsetzung

Das Wohnungsbindungsgesetz 1965 hat sich seit seinem Bestehen im großen und ganzen bewährt. Einige seiner Vorschriften sind aber doch nur schwer vollziehbar, weil sie unklar und lückenhaft gefaßt sind. Das Änderungsgesetz soll aufgrund der im Gesetzesvollzug gewonnenen Erfahrungen diese Mängel beheben.

B. Lösung

Zur Erleichterung des Gesetzesvollzugs werden Auslegungszweifel durch Klarstellungen beseitigt und vor allem die Forderung von Ausgleichsleistungen bei Gesetzesverstößen (§ 25) praktikabel gestaltet. Diese Änderungen werden das Verwaltungsverfahren vereinfachen und beschleunigen und damit den zur Erfüllung der Bindungen verpflichteten Verfügungsberechtigten und den Vollzugsbehörden dienen. Außerdem soll bei Eigenwohnraum in Eigenheimen und Eigentumswohnungen der Charakter als Sozialwohnung sofort mit der vorzeitigen Rückzahlung der öffentlichen Mittel entfallen.

C. Alternativen

keine

D. Kosten

Das Gesetz wird Bund, Ländern und Gemeinden insgesamt nicht mit zusätzlichen Kosten belasten.

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 53 Bonn 1
Alleinvertrieb: Verlag Dr. Hans Heger, 53 Bonn-Bad Godesberg 1,
Postfach 821, Goethestraße 56, Telefon (0 22 21) 36 35 51

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler
I/4 (III/3) — 842 01 — Wo 19/73

Bonn, den 22. Juni 1973

An den Präsidenten
des Deutschen Bundestages

Hiermit übersende ich gemäß Artikel 76 Abs. 3 des Grundgesetzes den vom Bundesrat in seiner 391. Sitzung am 23. März 1973 beschlossenen Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 — WoBindG 1965 —) mit Begründung (Anlage 1) und Vorblatt.

Ich bitte, die Beschlußfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau.

Die Auffassung der Bundesregierung zu dem Gesetzentwurf ist in der als Anlage 2 beigefügten Stellungnahme dargelegt.

Brandt

Anlage 1

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 — WoBindG 1965 —)

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Das Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 — WoBindG 1965 —) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 1972 (Bundesgesetzbl. I S. 93), geändert durch das Dritte Gesetz zur Änderung des Schlußtermins für den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über weitere Maßnahmen auf dem Gebiet des Mietpreisrechts im Land Berlin vom 30. Oktober 1972 (Bundesgesetzbl. I S. 2051) und das Zweite Gesetz zur Änderung mietpreisrechtlicher Vorschriften in der kreisfreien Stadt München und im Landkreis München sowie in der Freien und Hansestadt Hamburg vom 30. Oktober 1972 (Bundesgesetzbl. I S. 2054), wird wie folgt geändert:

1. § 2 wird wie folgt geändert:

   a) Die Überschrift erhält die Fassung: „Sicherung der Zweckbestimmung".

   b) Absatz 3 wird wie folgt gefaßt:

      „(3) Der Verfügungsberechtigte und der Inhaber einer öffentlich geförderten Wohnung sind verpflichtet,

      a) der zuständigen Stelle auf Verlangen Auskunft zu erteilen und Einsicht in ihre Unterlagen zu gewähren und

      b) dem Beauftragten der zuständigen Stelle die Besichtigung von Grundstücken, Gebäuden, Wohnungen und Wohnräumen zu gestatten,

      soweit dies zur Sicherung der Zweckbestimmung der Wohnungen nach diesem Gesetz erforderlich ist und die nach den Absätzen 1 und 2 beschafften Unterlagen und Auskünfte nicht ausreichen."

2. In § 4 werden folgende Absätze 7 und 8 angefügt:

   „(7) Wenn der Inhaber der Wohnberechtigungsbescheinigung oder der entsprechend Berechtigte verstorben oder aus der Wohnung ausgezogen ist, darf der Verfügungsberechtigte die Wohnung dessen Haushaltsangehörigen nur nach Maßgabe der Absätze 1 bis 6 zum Gebrauch überlassen; hausstandszugehörigen Familienangehörigen, die nach § 569 a Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches in das Mietverhältnis eingetreten sind, und dem Ehegatten darf die Wohnung auch ohne Übergabe einer Wohnberechtigungsbescheinigung zum Gebrauch überlassen werden.

   (8) Der Verfügungsberechtigte, der eine Wohnung entgegen den Absätzen 2 bis 5 und 7 überlassen hat, hat auf Verlangen der zuständigen Stelle das Mietverhältnis zu kündigen und die Wohnung einem Wohnungsuchenden gemäß den Absätzen 1 bis 7 zu überlassen. Die zuständige Stelle kann von dem Inhaber der Wohnung, dem der Verfügungsberechtigte sie entgegen den Absätzen 2 bis 5 und 7 überlassen hat, die Räumung der Wohnung verlangen; das gilt nicht, wenn der Inhaber der Wohnung vor dem Bezug eine Bestätigung nach § 18 Abs. 2 erhalten hat, daß die Wohnung nicht eine neugeschaffene öffentlich geförderte Wohnung sei."

3. § 5 wird wie folgt geändert:

   a) Absatz 1 Satz 2 Buchstabe b erhält folgende Fassung:

      „b) wenn das Jahreseinkommen die Einkommensgrenze um nicht mehr als 40 vom Hundert übersteigt und der Wohnungsuchende durch den Bezug der Wohnung eine andere öffentlich geförderte Wohnung frei macht, deren Miete niedriger ist oder deren Größe die für ihn angemessene Wohnungsgröße übersteigt, und durch den Wohnungswechsel im Hinblick auf die örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse eine bessere Verteilung der Wohnungen erreicht wird oder".

   b) Absatz 1 Satz 3 wird durch die folgenden Sätze ersetzt:

      „Eine Wohnberechtigungsbescheinigung ist zu versagen, wenn, insbesondere in Fällen des Eintritts in das Berufsleben, nach der Lebenserfahrung zu erwarten ist, daß das Einkommen innerhalb von zwei Jahren nach der Antragstellung die Einkommensgrenze um mehr als ein Drittel übersteigen wird. Für die Ermittlung des Jahreseinkommens ist § 25 Abs. 2 und 3 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes anzuwenden.";

      der bisherige Satz 4 wird Satz 5.

4. § 6 wird wie folgt geändert:

   a) In Absatz 2 Satz 1 Halbsatz 1 wird das Zitat „§ 5 Abs. 1 und 2" ersetzt durch das Zitat „§ 5 Abs. 1 Sätze 1 und 3 bis 5 und Abs. 2".

   b) In Absatz 2 wird folgender Satz 2 eingefügt:

      „Die Genehmigung kann erteilt werden, wenn die Voraussetzungen des § 5 Abs. 1 Satz 2 erfüllt sind; bezüglich der Wohnungsgröße gilt Satz 1 entsprechend.";

      der bisherige Satz 2 wird Satz 3.

   c) In Absatz 3 wird Satz 2 durch folgende Sätze 2 bis 4 ersetzt:

      „Ist die Größe der Hauptwohnung wegen der Aufnahme eines oder mehrerer Angehöriger nicht mehr angemessen, so kann die Genehmigung versagt werden, wenn diese in der zweiten Wohnung einen eigenen Haushalt führen könnten und das Einkommen des Vorstands dieses Haushalts die sich aus § 25 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes ergebende Einkommensgrenze übersteigt. Die Genehmigung kann befristet oder bedingt erteilt werden. Die Sätze 1 bis 3 sind entsprechend anzuwenden, wenn die Hauptwohnung einem Angehörigen des Verfügungsberechtigten überlassen ist."

   d) In Absatz 5 werden die Worte „von ihm nicht benutzte" gestrichen.

   e) Folgender Absatz 6 wird angefügt:

      „(6) Der Verfügungsberechtigte, der eine Wohnung entgegen den Absätzen 1 bis 5 selbst benutzt oder leerstehen läßt, hat sie auf Verlangen der zuständigen Stelle einem Wohnungsuchenden gemäß § 4 zum Gebrauch zu überlassen."

5. § 7 wird wie folgt geändert:

   a) In Absatz 1 wird der Punkt am Ende des ersten Satzes durch ein Semikolon ersetzt und angefügt:

      „das gleiche gilt, soweit ein überwiegendes öffentliches Interesse oder ein überwiegendes berechtigtes Interesse des Verfügungsberechtigten oder eines Dritten an der Freistellung besteht."

   b) Absatz 1 Satz 2 Halbsatz 2 wird gestrichen.

   c) Absatz 2 wird wie folgt gefaßt:

      „(2) Will der Verfügungsberechtigte eine Wohnung in einem Gebäude, in dem er selbst eine Wohnung bewohnt, einem Angehörigen zum Gebrauch überlassen, dessen Jahreseinkommen die Einkommensgrenze übersteigt, so kann die zuständige Stelle den Verfügungsberechtigten von den Bindungen nach § 4 Abs. 2 und 3 freistellen."

   d) In Absatz 3 wird ein neuer Satz 1 eingefügt:

      „Die Freistellung kann befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden.";

      der bisherige einzige Satz wird Satz 2.

   e) Folgender Absatz 4 wird angefügt:

      „(4) Wurde die Freistellung auf eine bestimmte Zeiteinheit befristet und ist die Frist abgelaufen, so ist § 4 Abs. 8 sinngemäß anzuwenden. Dasselbe gilt, wenn die Freistellung unter einer aufschiebenden oder einer auflösenden Bedingung erteilt wurde und die aufschiebende Bedingung nicht eingetreten oder die auflösende Bedingung eingetreten ist."

6. § 8 a wird wie folgt geändert:

   a) Absatz 1 Satz 2 wird wie folgt gefaßt:

      „In der Wirtschaftlichkeitsberechnung darf für den Wert der Eigenleistung, soweit er 15 vom Hundert der Gesamtkosten des Bauvorhabens nicht übersteigt, eine Verzinsung von 4 vom Hundert angesetzt werden; für den darüber hinausgehenden Betrag darf angesetzt werden

      a) eine Verzinsung in Höhe des marktüblichen Zinssatzes für erststellige Hypotheken, sofern die öffentlichen Mittel vor dem . . . (Tag des Inkrafttretens des Änderungsgesetzes) bewilligt worden sind,

      b) in den übrigen Fällen eine Verzinsung in Höhe von 6,5 vom Hundert."

   b) Absatz 4 Satz 2 Halbsatz 1 erhält folgende Fassung:

      „Die Genehmigung wirkt auf den Zeitpunkt der Erhöhung der laufenden Aufwendungen, längstens jedoch drei Monate vor Stellung eines Antrags mit prüffähigen Unterlagen zurück;".

7. § 8 b erhält folgenden Absatz 7:

   „(7) Die Bewilligungsstelle kann zustimmen, daß demselben Eigentümer gehörende öffentlich geförderte Wohnungen, die bisher selbständige Wirtschaftseinheiten bildeten, zu einer Wirtschaftseinheit zusammengefaßt werden, sofern die Wohnungen im örtlichen Zusammenhang stehen. In die neue Wirtschaftlichkeitsberechnung sind die bisherigen Gesamtkosten, Finanzierungsmittel und laufenden Aufwendungen zu übernehmen. Die öffentlichen Mittel gelten als für sämtliche Wohnungen der neuen Wirstchaftseinheit bewilligt."

8. In § 9 wird folgender Absatz 7 angefügt:

   „(7) Eine Vereinbarung, nach der der Mieter oder für ihn ein Dritter mit Rücksicht auf die Überlassung der Wohnung Waren zu beziehen

oder andere Leistungen in Anspruch zu nehmen oder zu erbringen hat, ist unwirksam. Satz 1 gilt nicht für die Überlassung einer Garage, eines Stellplatzes oder eines Hausgartens und für die Übernahme von Sach- oder Arbeitsleistungen, die zu einer Verringerung von Bewirtschaftungskosten führen. Die zuständige Stelle kann eine Vereinbarung zwischen dem Verfügungsberechtigten und dem Mieter über die Mitvermietung von Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen genehmigen; sie hat die Genehmigung zu versagen, wenn die vereinbarte Vergütung offensichtlich unangemessen hoch ist."

9. In § 12 werden die Absätze 3 und 4 wie folgt gefaßt:

„(3) Die Genehmigung kann erteilt werden, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse oder ein überwiegendes berechtigtes Interesse des Verfügungsberechtigten oder eines Dritten an der Verwendung oder Änderung der Wohnung gemäß den Absätzen 1 oder 2 besteht. Die Genehmigung kann befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden.

(4) Wer den Vorschriften der Absätze 1 oder 2 zuwiderhandelt, hat auf Verlangen der zuständigen Stelle die Eignung für Wohnzwecke auf seine Kosten wiederherzustellen und die Wohnung einem Wohnungsuchenden gemäß § 4 zum Gebrauch zu überlassen."

10. § 14 Abs. 1 wird wie folgt gefaßt:

„(1) Werden die Zubehörräume einer öffentlich geförderten Wohnung ohne Genehmigung der Bewilligungsstelle zu Wohnräumen oder Wohnungen ausgebaut, so gelten auch diese als öffentlich gefördert."

11. § 15 Abs. 2 wird wie folgt gefaßt:

„(2) Sind die öffentlichen Mittel für eine Wohnung lediglich als Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen oder als Zinszuschüsse bewilligt worden, so gilt die Wohnung als öffentlich gefördert:

a) bis zum Ablauf des dritten Kalenderjahres nach dem Kalenderjahr, in dem die Zuschüsse letztmalig gezahlt werden,

b) bis zu dem Zeitpunkt, zu dem die Zuschüsse letztmalig gezahlt werden, sofern die Zuschüsse für eine Wohnung der in § 16 Abs. 1 Satz 2 Buchstaben a und b bezeichneten Art bewilligt worden sind und die Zahlung planmäßig eingestellt oder auf weitere Auszahlung verzichtet wurde; § 16 Abs. 3 und 4 gilt entsprechend.

§ 17 bleibt unberührt."

12. In § 16 Abs. 1 wird Satz 2 durch folgende Sätze ersetzt:

„Bei einer Rückzahlung oder Ablösung nach Maßgabe des Satzes 1 gilt abweichend hiervon

a) eine eigengenutzte Wohnung in einem Eigenheim, einem Kaufeigenheim oder einer Kleinsiedlung,

b) eine eigengenutzte Eigentumswohnung, die nicht durch Umwandlung einer als Mietwohnung geförderten Wohnung entstanden ist,

c) eine sonstige Wohnung, für die kein höheres öffentliches Baudarlehen als 1 000 Deutsche Mark bewilligt worden war,

bis zum Zeitpunkt der Rückzahlung, bei einer Auflösung bis zum Zeitpunkt der Nachzahlung des Schuldnachlasses als öffentlich gefördert. § 15 Abs. 1 Satz 2 gilt entsprechend, im Fall des Satzes 2 jedoch mit der Maßgabe, daß die Wohnung mindestens bis zu dem Zeitpunkt als öffentlich gefördert gilt, zu dem die Zuschüsse letztmalig gezahlt werden."

13. § 18 wird wie folgt gefaßt:

„§ 18

Bestätigung

(1) Die zuständige Stelle hat dem Verfügungsberechtigten schriftlich zu bestätigen, von welchem Zeitpunkt an die Wohnung nicht mehr als öffentlich gefördert gilt.

(2) Die zuständige Stelle hat einem Wohnungsuchenden auf dessen Verlangen schriftlich zu bestätigen, ob die Wohnung, die er benutzen will, eine neugeschaffene öffentlich geförderte Wohnung ist."

14. § 18 a wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 erhält folgende Fassung:

„(1) Öffentliche Mittel im Sinne des § 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes oder des § 6 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, die vor dem 1. Januar 1960 als öffentliche Baudarlehen bewilligt worden sind, sind auf Verlangen der darlehensverwaltenden Stelle mit einem Zinssatz bis höchstens 4 vom Hundert jährlich zu verzinsen, soweit nicht eine Zinserhöhung vertraglich ausdrücklich ausgeschlossen ist."

b) In Absatz 2 werden die Worte „nach dem 31. Dezember 1956, jedoch vor dem 1. Januar 1960" ersetzt durch die Worte „nach dem 31. Dezember 1959, jedoch vor dem 1. Januar 1963".

c) In Absatz 3 wird das Datum „1. Januar 1960" ersetzt durch das Datum „1. Januar 1963".

15. § 18 b wird wie folgt geändert:

    a) In Absatz 1 Satz 2 wird das Zitat „§ 18 a Abs. 1 Satz 2 oder Abs. 2 Satz 2" ersetzt durch „§ 18 a Abs. 2 Satz 2".

    b) In Absatz 3 erhält Satz 2 folgende Fassung:

       „In den Fällen des § 18 a Abs. 2 ist in der Mitteilung darauf hinzuweisen, daß die neue Jahresleistung nur insoweit geschuldet wird, als durch sie die für die Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit zulässige Durchschnittsmiete nicht um mehr als 0,30 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich erhöht wird."

16. In § 18 c Abs. 1 werden die Zitate „§ 18 a Abs. 1 oder 2" jeweils ersetzt durch „§ 18 a Abs. 2".

17. § 18 d Abs. 1 wird wie folgt geändert:

    a) In Satz 1 wird das Datum „1. Januar 1960" ersetzt durch das Datum „1. Januar 1963".

    b) Satz 3 wird wie folgt gefaßt:

       „Würde infolge der Herabsetzung von Zins- und Tilgungshilfen, die nach dem 31. Dezember 1959 bewilligt worden sind, die für die Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit zulässige Durchschnittsmiete um 0,30 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich überschritten werden, so ist die Herabsetzung insoweit unwirksam, als dieser Betrag überschritten wird."

18. In § 19 wird folgender Absatz 3 angefügt:

    „(3) Dem Verfügungsberechtigten steht ein von ihm Beauftragter gleich."

19. In § 21 Satz 1 wird das Zitat der Vorschriften des „§ 4 Abs. 2, 3 und 6 sowie der §§ 5, 7 bis 12" ersetzt durch das Zitat „§ 4 Abs. 2, 3, 6 bis 8 sowie der §§ 5, 7 bis 11".

20. § 22 erhält folgende Fassung:

    „§ 22

    Bergarbeiterwohnungen

    (1) Die Vorschriften dieses Gesetzes sind auf Wohnungen, die nach dem Gesetz zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues im Kohlenbergbau vom 23. Oktober 1951 (Bundesgesetzbl. I S. 865), zuletzt geändert durch das Dritte Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues im Kohlenbergbau vom 24. August 1965 (Bundesgesetzbl. I S. 909), gefördert worden sind, nach Maßgabe der Absätze 2 und 3 anzuwenden.

    (2) An die Stelle der Wohnberechtigung im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau im Sinne des § 5 Abs. 1 und Abs. 3 Sätze 1 und 2 dieses Gesetzes tritt die Wohnberechtigung nach § 4 Abs. 1 Buchstaben a, b oder c des Gesetzes zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues im Kohlenbergbau.

    (3) Der Verfügungsberechtigte darf eine Bergarbeiterwohnung einem Wohnungsberechtigten im Sinne des § 4 Abs. 1 Buchstabe d des Gesetzes zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues im Kohlenbergbau oder einem Nichtwohnberechtigten vermieten oder überlassen,

    a) wenn die zuständige Stelle diesem eine Bescheinigung über die Wohnberechtigung im Kohlenbergbau unter den Voraussetzungen des § 6 Abs. 2 des Gesetzes zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues im Kohlenbergbau erteilt hat oder

    b) wenn die zuständige Stelle eine Freistellung von der Zweckbindung der Bergarbeiterwohnung unter den Voraussetzungen des § 6 Abs. 3 oder 4 des Gesetzes zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues im Kohlenbergbau zugunsten von Wohnberechtigten im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 ausgesprochen hat; die Vorschrift des § 7 Abs. 1 Satz 3 ist insoweit nicht anzuwenden."

21. § 25 wird wie folgt geändert:

    a) Absatz 1 erhält folgende Fassung:

       „(1) Für die Zeit, während der der Verfügungsberechtigte schuldhaft gegen die Vorschriften der §§ 4, 6, 8 Abs. 1 und 3, der §§ 8 a, 8 b, 9, 12 oder 21 oder gegen die nach § 5 a erlassenen Vorschriften verstößt, kann die zuständige Stelle durch Verwaltungsakt von dem Verfügungsberechtigten Ausgleichszahlungen bis zu 6 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche der Wohnung monatlich, auf die sich der Verstoß bezieht, erheben."

    b) Folgender Absatz 4 wird angefügt:

       „(4) Die zuständige Stelle hat die nach Absatz 1 eingezogenen Ausgleichszahlungen an die Stelle abzuführen, welche die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständige oberste Landesbehörde bestimmt; sie sind für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau einzusetzen."

22. § 26 wird wie folgt geändert:

    a) In Absatz 1 Nummer 1 wird das Komma am Ende des Halbsatzes gestrichen und angefügt: „oder beläßt,".

    b) In Absatz 1 Nummer 3 wird das Zitat „§§ 8 bis 8 b" ersetzt durch „§§ 8 bis 9".

c) Absatz 1 Nummer 4 wird wie folgt gefaßt:

„4. eine Wohnung entgegen § 12 verwendet, anderen als Wohnzwecken zuführt oder baulich verändert".

d) Absatz 2 wird wie folgt gefaßt:

„(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 20 000 Deutsche Mark geahndet werden."

e) Folgender Absatz 3 wird angefügt:

„(3) Die Ordnungswidrigkeit nach Absatz 1 Nummer 3 kann mit einer Geldbuße bis zu 50 000 Deutsche Mark geahndet werden, wenn jemand vorsätzlich oder leichtfertig ein wesentlich höheres Entgelt fordert, sich versprechen läßt oder annimmt, als nach den §§ 8 bis 9 zulässig ist."

23. In § 27 wird folgender Satz 2 angefügt:

„Satz 1 gilt nicht für Strafversprechen und Ansprüche auf erhöhte Verzinsung wegen eines Verstoßes gegen die in § 25 Abs. 1 bezeichneten Vorschriften, sofern Ausgleichsleistungen nach § 25 Abs. 1 entrichtet worden sind."

24. § 28 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 wird die Zahl "8 b" ersetzt durch die Zahl „9", und es werden die Worte „über die Ermittlung der Kostenmiete und der Vergleichsmiete zu erlassen, insbesondere" ersetzt durch die Worte „zu erlassen".

b) In Absatz 1 Satz 1 wird der Punkt am Satzende durch ein Komma ersetzt und angefügt:

„d) die Genehmigung zum Übergang von der Vergleichsmiete zur Kostenmiete,

e) die Mietpreisbildung und Mietpreisüberwachung".

c) Die Absätze 2 und 3 werden aufgehoben; der bisherige Absatz 4 wird Absatz 2.

25. Es wird folgender § 29 eingefügt:

„§ 29

Einschränkung des Grundrechts der Unverletzlichkeit der Wohnung

Durch dieses Gesetz wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes) eingeschränkt."

26. Es wird folgender § 30 eingefügt:

„§ 30

Überleitungsvorschriften für Gebiete ohne Mietpreisfreigabe

(1) Wurden in einer kreisfreien Stadt, einem Landkreis oder einer Gemeinde eines Landkreises, für die oder für den die Mietpreisfreigabe im Sinne des Vierten Abschnitts des Zweiten Bundesmietengesetzes am 1. September 1965 noch nicht erfolgt war, die für eine Wohnung bewilligten öffentlichen Mittel vor dem 1. September 1965 zurückgezahlt oder letztmalig in Anspruch genommen, so gilt die Wohnung bis zur Mietpreisfreigabe, längstens jedoch bis zum 31. Dezember 1972 als öffentlich gefördert.

(2) Wurden in einer kreisfreien Stadt, einem Landkreis oder einer Gemeinde eines Landkreises, für die oder für den die Mietpreisfreigabe im Sinne des Viertes Abschnitts des Zweiten Bundesmietengesetzes am 1. September 1965 noch nicht erfolgt war, die für eine Wohnung bewilligten öffentlichen Mittel nach dem 31. August 1965 zurückgezahlt oder letztmalig in Anspruch genommen, so sind die Vorschriften der §§ 15 bis 17 anzuwenden. Wäre nach diesen Vorschriften die Eigenschaft „öffentlich gefördert" schon vor dem 1. Januar 1973 abgelaufen, wenn nicht die bis dahin geltende Fassung des § 30 entgegengestanden hätte, so gilt die Wohnung vom 1. Januar 1973 an nicht mehr als öffentlich gefördert."

27. In § 34 wird folgender Absatz 6 angefügt:

„(6) Die Vorschriften der §§ 2, 4, 5, 6, 7, 8 a, 8 b, 9, 12, 14 bis 16, 18, 18 a bis 18 d, 19, 21, 22, 25 bis 30 sind vom . . . (Tag des Inkrafttretens des Änderungsgesetzes) in der Fassung, die sie durch das Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen vom . . . (Bundesgesetzbl. I S. . . .) erhalten haben, mit folgender Maßgabe anzuwenden:

a) Die Vorschriften des § 4 Abs. 8 Satz 1, des § 6 Abs. 6 und des § 12 Abs. 4 sind auch anzuwenden, wenn vor dem . . . (Tag des Inkrafttretens des Änderungsgesetzes) gegen die Verpflichtungen nach diesem Gesetz verstoßen wurde. § 4 Abs. 8 Satz 2 ist jedoch nur anzuwenden, wenn die Wohnung dem Wohnungsinhaber nach dem . . . (Tag des Inkrafttretens des Änderungsgesetzes) überlassen und das zugrunde liegende Schuldverhältnis nach dem . . . (Tag des Inkrafttretens des Änderungsgesetzes) abgeschlossen wurde.

b) Eine Wohnung im Sinne des § 16 Abs. 1 Satz 2 gilt vom . . . (Tag des Inkrafttretens des Änderungsgesetzes) an nicht mehr als öffentlich gefördert, wenn die Voraussetzungen dieser Vorschrift schon früher erfüllt worden sind.

c) Ausgleichszahlungen nach § 25 Abs. 1 können vom . . . (Tag des Inkrafttretens des Änderungsgesetzes) auch erhoben werden, wenn der Verfügungsberechtigte vor dem . . . (Tag des Inkrafttretens des Änderungsgesetzes) gegen die Vorschriften dieses Gesetzes verstoßen hat und dieser Verstoß an-

dauert. Sofern wegen eines solchen Verstoßes zusätzliche Leistungen nach der bisherigen Fassung des § 25 Abs. 1 bereits vor dem . . . (Tag des Inkrafttretens des Änderungsgesetzes) gefordert worden sind, können diese noch für die Dauer eines Jahres anstelle der Ausgleichszahlung nach der neuen Fassung des § 25 Abs. 1 verlangt werden."

Artikel 2

§ 1

Bis zum Außerkrafttreten des Mieterschutzgesetzes in der Fassung vom 15. Dezember 1942 (Reichsgesetzbl. I S. 712) in der im Land Berlin geltenden Fassung, zuletzt geändert durch das Dritte Gesetz zur Änderung des Schlußtermins für den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über weitere Maßnahmen auf dem Gebiet des Mietpreisrechts im Land Berlin vom 30. Oktober 1972 (Bundesgesetzbl. I S. 2051), gilt Artikel 1 Nr. 2 dieses Gesetzes im Land Berlin mit der Maßgabe, daß anstelle des § 569 a Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches § 19 des Mieterschutzgesetzes tritt.

§ 2

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 1) auch im Land Berlin, Rechtsverordnungen, die auf Grund dieses Gesetzes erlassen werden, gelten im Land Berlin nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes.

§ 3

Dieses Gesetz gilt nicht im Saarland.

§ 4

Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau wird ermächtigt, das Wohnungsbindungsgesetz 1965 in der sich aus Artikel 1 dieses Gesetzes ergebenden Fassung mit der Kurzbezeichnung „Wohnungsbindungsgesetz" bekanntzumachen und dabei Unstimmigkeiten des Wortlauts zu beseitigen.

§ 5

Dieses Gesetz tritt am Ersten des auf die Verkündung folgenden dritten Monats in Kraft.

Begründung

A. Allgemeines

Das Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965) regelt die Bindungen des Verfügungsberechtigten einer öffentlich geförderten Wohnung. Es hat sich — anders als das ihm vorangegangene Wohnungsbindungsgesetz 1960 — im großen und ganzen bewährt. Einige seiner Vorschriften sind aber doch nur schwer vollziehbar, weil sie unklar und lückenhaft gefaßt sind. Das gilt besonders für § 25 Abs. 1, die wichtigste Sanktion zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen. Ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts hat zwar den Streit um ein Auslegungsproblem beendet; die von dem Gericht für rechtens erklärte Auslegung läuft aber auf eine untragbare Verwaltungserschwerung hinaus. Zudem konnte das Urteil nichts zur Klärung mehrerer strittiger Auslegungsprobleme beitragen. Mit einer völligen Neugestaltung des § 25 Abs. 1 sollen die — Verfügungsberechtigte und Verwaltungsbehörden belastenden — bisherigen Unklarheiten und Lücken in der Gesetzesfassung beseitigt werden; so wird der Verwaltungsvollzug erleichtert und beschleunigt werden.

Dasselbe Ziel haben die meisten anderen Regelungen des Änderungsgesetzes. Einige andere Vorschriften werden mit dem Ziel geändert, einem Mißbrauch von Sozialwohnungen vorzubeugen.

Entsprechend einer Entschließung des Bundesrats vom 3. Dezember 1971 werden zur Erleichterung der Mobilität der Eigentümer die bestehenden Regelungen für die vorzeitige Rückzahlung der für die Eigentumsbildung gewährten öffentlichen Mittel umgestaltet. Im Fall der freiwilligen vorzeitigen vollständigen Rückzahlung der für Eigenwohnraum gewährten öffentlichen Baudarlehen sollen die für diesen Wohnraum geltenden Bindungen sofort erlöschen.

Das Gesetz wird die Kosten des Verwaltungsvollzugs insgesamt nicht steigern.

B. Zu den einzelnen Vorschriften

Artikel 1

Zu Nummer 1 (§ 2)

Die Verpflichtung des Verfügungsberechtigten zur Auskunftserteilung (Absatz 3) hat sich nicht als ausreichend erwiesen, um die Zweckbestimmung der öffentlich geförderten Wohnungen zu sichern, vielmehr ist außerdem eine Besichtigung durch Beauftragte der zuständigen Stelle erforderlich, vor allem um die Nutzung einer Wohnung festzustellen. Mit dem geänderten Absatz 3 werden die Verfügungsberechtigten, aber auch die Wohnungsinhaber verpflichtet, die Besichtigung zu ermöglichen. Wegen der Erweiterung der Vorschrift wird die Überschrift neu gefaßt.

Zu Nummer 2 (§ 4)

Es ist vielfach zu beobachten, daß der Inhaber einer Wohnung auszieht und sie Personen überläßt, die bisher in seinem Haushalt gewohnt haben. Zur Verhinderung von Mißbräuchen soll durch die angefügte Vorschrift des Absatzes 7 klargestellt werden, daß mit dem Auszug des Mieters die Gebrauchsüberlassung endet, die mit der Wohnberechtigungsbescheinigung gestattet war, und zur Überlassung an Haushaltsmitglieder die Vorlage einer Wohnberechtigungsbescheinigung notwendig ist. Maßgebend ist, ob der Haushaltsvorstand, an den die Wohnberechtigungsbescheinigung gerichtet war, die Wohnung verlassen hat. Als entsprechend Berechtigter steht ihm derjenige gleich, dem nach früherem Recht, insbesondere durch die Bescheinigung nach § 2 des Wohnungsbindungsgesetzes 1960 oder eine Zuteilung nach dem Wohnraumbewirtschaftungsgesetz, die Nutzung der Wohnung gestattet worden ist.

Entsprechendes soll für den Fall des Todes des Inhabers der Wohnberechtigungsbescheinigung gelten.

Von dem Grundsatz sollen zwei Ausnahmen gelten: eine Wohnberechtigungsbescheinigung ist nicht erforderlich für den Ehegatten, der z. B. nach dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis eintritt oder nach der Scheidung die Wohnung allein bewohnen will, sowie für haushaltsangehörige Familienmitglieder, die nach § 569 a Abs. 2 BGB in das Mietverhältnis eintreten. Mit der letzteren Ausnahme soll im öffentlichen Wohnungsrecht der Schutz respektiert werden, den das bürgerliche Mietrecht den Familienangehörigen nach dem Tode des Mieters gewährt.

Nach dem Regierungsentwurf zum Wohnungsbindungsgesetz 1965 sollte mit der — unverändert Gesetz gewordenen — Vorschrift des § 24 klargestellt werden, „daß die Vollziehung der von der zuständigen Stelle erlassenen Anordnungen und sonstigen Verwaltungsakte im Wege des Verwaltungszwanges erfolgen kann"; die Vollzugsmöglichkeiten sollten u. a. „zur Sicherung der richtigen Belegung und Nutzung der Sozialwohnungen" dienen (Bundestags-Drucksache IV/2891, S. 33, zu §§ 24 und 25). Dementsprechend ist die Vorschrift in Praxis und Schrifttum dahin verstanden worden, daß sie die zuständige Stelle berechtige, dem Verfügungsberechtigten durch vollstreckbaren Verwaltungsakt aufzugeben, das Mietverhältnis mit einem Nichtberechtigten zu kündigen oder die von ihm, dem Verfügungsberechtigten, ohne die erforderliche Genehmigung selbst benutzte Wohnung frei zu machen und in beiden Fäl-

len die Wohnung einem Wohnberechtigten zu überlassen. Von der Rechtsprechung wird jedoch § 24 dahin ausgelegt, daß die Vorschrift nur die Anwendung der landesrechtlichen Verwaltungsvollstrekkungsgesetze erlaube, aber nicht selbst Grundlage für den Erlaß eines vollstreckungsfähigen Verwaltungsaktes sei, hierfür vielmehr außerdem eine ausdrückliche gesetzliche Ermächtigung notwendig sei; Anordnungen der zuständigen Stelle, mit denen dem Verfügungsberechtigten aufgegeben werde, die bestimmungsgemäße Nutzung der von einem Nichtberechtigten bewohnten Wohnung wiederherzustellen, entbehrten der Rechtsgrundlage, weil das Wohnungsbindungsgesetz 1965 keine diesbezügliche ausdrückliche Ermächtigung enthalte (so vor allem das Urteil des OVG Münster vom 7. Juni 1971 — II A 316/70 —, Zeitschrift für Miet- und Raumrecht 1972, S. 30; anderer Auffassung neuerdings das BVerwG in einem Urteil vom 25. Oktober 1972 — BVerwG VIII 112.71 —; auch das BVerwG hält aber offensichtlich eine Klarstellung im Gesetz für wünschenswert). Um diese Bedenken der Rechtsprechung auszuräumen, wird mit dem eingefügten Absatz 8 die fehlende ausdrückliche Ermächtigung für derartige Anordnungen geschaffen. Hat die zuständige Stelle vom Verfügungsberechtigten die Kündigung des mit einem Nichtberechtigten geschlossenen Mietverhältnisses verlangt, so hat der Verfügungsberechtigte, weil er dem — vollstreckbaren — Verlangen nicht ausweichen kann, für die Kündigung ein berechtigtes Interesse im Sinne des Artikels 1 § 1 Abs. 2 des Wohnraum-Kündigungsschutzgesetzes vom 25. November 1971 (Bundesgesetzbl. I S. 1839).

Eine Anordnung an den Verfügungsberechtigten, die einem Nichtberechtigten vermietete Sozialwohnung wieder einem Wohnberechtigten zu überlassen, ist nur durchsetzbar, wenn der Verfügungsberechtigte von dem Mieter die Räumung verlangen kann. Das ist insbesondere dann ausgeschlossen, wenn die Wohnung auf eine bestimmte Mietzeit (z. B. von fünf oder zehn Jahren) vermietet wurde, weil während der vereinbarten Dauer eine ordentliche Kündigung nach § 564 Abs. 1 BGB nicht möglich ist. Um die ordnungsgemäße Nutzung von Sozialwohnungen auch in derartigen Fällen durchsetzen zu können, ist es deshalb erforderlich zu bestimmen, daß die zuständige Stelle auch von dem Wohnungsinhaber die Räumung verlangen kann. Ein solches Räumungsverlangen beendet das Mietverhältnis noch nicht unmittelbar. Seine Abwicklung vollzieht sich vielmehr nach den bürgerlich-rechtlichen Grundsätzen über die Unmöglichkeit der Gebrauchsüberlassung und über eine Schadensersatzpflicht.

Um den nichtberechtigten Wohnungsuchenden davor zu schützen, daß er eine Sozialwohnung in Unkenntnis dieser Eigenschaft mietet und sie später wieder räumen muß, kann ein Wohnungsuchender nach dem ergänzten § 18 Abs. 2 eine Auskunft von der zuständigen Stelle darüber verlangen, ob die Wohnung, die er zu beziehen wünscht, öffentlich gefördert ist. Das Räumungsverlangen gegen den Inhaber der Wohnung ist ausgeschlossen, wenn er eine unrichtige Bestätigung erhalten hat, die begehrte Wohnung sei nicht öffentlich gefördert.

Zu Nummer 3 (§ 5)

Es ist nicht gerechtfertigt, einem Wohnungsuchenden wegen der Freimachung einer Sozialwohnung den Bezug einer neuen Sozialwohnung auch dann zu gestatten, wenn dessen Jahreseinkommen die Einkommensgrenze des § 25 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG) ganz erheblich übersteigt. Das gilt insbesondere dann, wenn eine kleinere, aber mietpreisgünstigere Wohnung aufgegeben und der Bezug einer größeren, teureren Wohnung begehrt wird, auf die in der Regel ein höherer Förderungsbetrag aus öffentlichen Mitteln entfällt als auf die frühere Wohnung. Zur Vermeidung von Mißbräuchen wird deshalb durch die Änderung des Absatzes 1 Satz 2 Buchstabe b die Bezugsberechtigung auf Wohnungsuchende beschränkt, deren Jahreseinkommen die Einkommensgrenze bis zu 40 v. H. übersteigt (wie in § 88 a Abs. 1 Buchstabe b II. WoBauG). Wohnungsuchende mit höherem Einkommen, die eine öffentlich geförderte Wohnung frei machen, können eine nach § 88 a Abs. 1 Buchstabe a II. WoBauG mit Aufwendungszuschüssen oder -darlehen geförderte Wohnung beziehen.

Die bisherige Regelung in § 5 Abs. 1 Satz 3 Halbsatz 2 WoBindG 1965 kann entfallen, weil durch die vorangegangene Verweisung auf § 25 Abs. 2 II. WoBauG bereits erklärt ist, welches Kalenderjahr für die Einkommensermittlung in der Regel maßgebend ist, nämlich das Einkommen des vergangenen Jahres. Durch die Streichung wird gleichzeitig die Anpassung an § 25 Abs. 2 II. WoBauG erreicht, die infolge der Änderung dieser Vorschrift durch das Wohnungsbauänderungsgesetz 1971 erforderlich ist. Andererseits ist es notwendig, den vorgeschlagenen neuen Satz 3 in § 5 Abs. 1 WoBindG 1965 einzufügen, weil § 25 Abs. 2 Satz 2 II. WoBauG Einkommensveränderungen nicht ausreichend erfaßt, die nach der Entscheidung über den Antrag eintreten werden. Die Erfahrung hat nämlich gezeigt, daß Wohnungsuchende häufig noch eine Wohnberechtigungsbescheinigung beantragen, bevor ihr Einkommen sich erheblich erhöht, z. B. durch die Aufnahme einer Berufstätigkeit nach dem Abschluß der Ausbildung. Im Interesse einer zweckentsprechenden Nutzung der Sozialwohnungen ist es geboten, diese von vornherein erkennbaren und vermeidbaren Fehlbelegungen zu verhindern. Weil ein Nachweis des künftigen Einkommens nicht möglich ist und deshalb auf das nach der Lebenserfahrung zu erwartende Einkommen abgestellt werden muß, soll die Wohnberechtigungsbescheinigung nur in Fällen erheblicher Einkommenssteigerungen versagt werden, durch die die Einkommensgrenze um mehr als ein Drittel überschritten wird. Sofern eine Wohnberechtigungsbescheinigung hiernach zu versagen ist, kann jedoch eine vorübergehende Nutzung der Wohnung durch eine befristete Freistellung nach dem neugefaßten § 7 Abs. 1 gestattet werden. In § 25 II. WoBauG ist eine entsprechende Vorschrift entbehrlich, weil auf die Bewilligung öffentlicher Mittel kein Rechtsanspruch besteht und die Anträge von Wohnungsuchenden, deren Einkommen sich in absehbarer Zeit erheblich erhöhen wird, als wohnungspolitisch weniger dringlich abgelehnt werden können.

Zu Nummer 4 (§ 6)

Dem Verfügungsberechtigten soll nach § 6 Abs. 2 die Genehmigung zum Bezug einer eigenen Wohnung unter den gleichen Voraussetzungen gestattet werden, unter denen einem Wohnungsuchenden eine Wohnberechtigungsbescheinigung zur Anmietung einer Sozialwohnung erteilt wird. Die Voraussetzungen für die Ausstellung einer Wohnberechtigungsbescheinigung wurden durch das Wohnungsbauänderungsgesetz 1968 durch Einfügung des § 5 Abs. 1 Satz 2 erweitert, nämlich für die Fälle der Freimachung einer öffentlich geförderten Wohnung und der Vermeidung von besonderen Härten. Da jedoch § 6 nicht gleichzeitig angepaßt wurde, ist zweifelhaft, ob auch einem Eigentümer unter diesen erweiterten Voraussetzungen eine Bezugsgenehmigung erteilt werden kann. Zur Klarstellung wird der Anspruch auf die Genehmigung in Satz 1 auf den Fall der Einhaltung der Einkommensgrenze beschränkt und durch den eingefügten Satz 2 die Erteilung der Genehmigung unter den erweiterten Voraussetzungen des § 5 Abs. 1 Satz 2 im Ermessenswege zugelassen.

Die Änderung des Absatzes 3 dient dazu, einen Mißbrauch des Rechts auf Hinzunahme der zweiten Wohnung zu verhindern. Es ist häufig beobachtet worden, daß die Eigentümer die Genehmigung zum Selbstbezug der zweiten Wohnung beantragten, wenn sie die zweite Wohnung Angehörigen, insbesondere verheirateten Kindern, überlassen wollten, deren Einkommen die Grenze des § 25 II. WoBauG überstieg. Die Behauptung des Verfügungsberechtigten, er beabsichtige mit dem aufzunehmenden Angehörigen einen gemeinsamen Haushalt zu führen, ist durch die Behörde nicht zu widerlegen. Die Eigentümer sollten in diesen Fällen auf die Freistellung der zweiten Wohnung zugunsten der Angehörigen nach § 7 Abs. 2 WoBindG 1965 verwiesen werden, die unter Auflagen erteilt werden kann. Es ist zweckmäßig, die Möglichkeit einer Befristung der Genehmigung vorzusehen, weil die Verfügungsberechtigten in vielen Fällen die zweite Wohnung nur für eine vorübergehende Zeit benötigen.

Die gegenwärtige Fassung des Absatzes 5 erweckt den Eindruck, das Verbot des Leerstehenlassens beziehe sich nur auf Wohnungen, die der Eigentümer früher benutzt habe, nicht aber auch auf Mietwohnungen. Durch die Streichung soll verdeutlicht werden, daß sich das Verbot auf alle, auch die zur Vermietung bestimmten Wohnungen erstreckt.

Der angefügte Absatz 6 schafft die notwendige Grundlage, um dem Verfügungsberechtigten aufzugeben, eine ohne die erforderliche Genehmigung selbst benutzte oder eine leerstehende Wohnung einem Wohnungsuchenden zu überlassen (vgl. im übrigen zu § 4).

Zu Nummer 5 (§ 7)

Die Befugnis zur Freistellung ist in § 7 Abs. 1 sehr eng gefaßt und soll durch die Ergänzungen in Absatz 1 Satz 1 erweitert und den Voraussetzungen für eine Genehmigung zur Zweckentfremdung (vgl. § 12) angepaßt werden.

Nach der bisherigen Regelung ist eine Freistellung nur statthaft, wenn nach den wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen ein öffentliches Interesse an den Belegungsbindungen der Wohnung nicht mehr besteht, z. B. weil die Wohnung zur Versorgung des begünstigten Personenkreises wegen ihrer Lage oder der Höhe der zulässigen Miete nicht geeignet ist. Nach der vorgeschlagenen Ergänzung können künftig auch andere überwiegende öffentliche Interessen eine Freistellung rechtfertigen, z. B. zur Unterbringung von Personal, das zum Betrieb öffentlicher oder sozialer Einrichtungen (Krankenhäuser, Verkehrsbetriebe, Versorgungsunternehmen usw.) in deren unmittelbarer Nähe wohnen muß. Auch das überwiegende Interesse eines einzelnen soll eine Freistellung rechtfertigen können, z. B. für den Inhaber eines im gleichen Haus befindlichen Gewerbebetriebes.

Die bisherige Fassung des § 7 Abs. 2 ist systemwidrig; denn sie gestattet trotz Überschreitung der Einkommensgrenze die Überlassung einer Sozialwohnung an einen Angehörigen des Verfügungsberechtigten, während der Verfügungsberechtigte selbst unter den gleichen Voraussetzungen nicht die Genehmigung zum Bezug einer eigenen Wohnung und auch nicht die Bewilligung öffentlicher Mittel zum Bau eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung erhalten kann. Die Vergünstigung für Angehörige des Verfügungsberechtigten ist vielmehr nur sinnvoll, wenn sie darauf angelegt ist, das Zusammenleben des Verfügungsberechtigten mit seinen Angehörigen im gleichen Haus trotz der entgegenstehenden Zweckbestimmung der Sozialwohnung zu ermöglichen.

Deshalb wird die Vorschrift auf den Fall beschränkt, daß der Angehörige eine Wohnung in dem Gebäude beziehen will, in dem der Verfügungsberechtigte wohnt. Andererseits wird sie dahin erweitert, daß die Freistellung auch dann erteilt werden kann, wenn das Einkommen des Angehörigen die Einkommensgrenze um mehr als ein Drittel überschreitet. Abweichend von der bisherigen Regelung wird auch die Freistellung von einem Vorrang für Minderverdienende oder einem Vorbehalt für Angehörige bestimmter Personenkreise (§ 4 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3) und von der Einhaltung der angemessenen Wohnungsgröße zugelassen. Allerdings ist die Freistellung wegen der Überschreitung der Einkommensgrenze nur vertretbar, wenn der Verfügungsberechtigte eine laufende Ausgleichszahlung oder eine höhere Verzinsung zu entrichten oder bei erheblicher Überschreitung der Einkommensgrenze die öffentlichen Mittel zurückzuzahlen hat.

Die Festsetzung von Nebenbestimmungen — Befristung, Bedingungen, Auflagen — wird gegenüber der bisherigen Regelung erweitert und in Absatz 3 zusammengefaßt. Insbesondere wird klargestellt, daß auch bei einer Freistellung nach Absatz 1 eine Auflage, z. B. die Entrichtung von Ausgleichszahlungen, die Rückzahlung von öffentlichen Mitteln oder die Erstattung der Ablösungsvergünstigung, zulässig ist. Wegen dieser Zusammenfassung werden in Absatz 1 die Regelung der Befristung und in der Neufassung des Absatzes 2 die Verpflichtung

des Verfügungsberechtigten, höhere Zinsen oder eine Ausgleichsleistung zu entrichten, gestrichen.

Der neu angefügte Absatz 4 übernimmt die Regelung in § 4 Abs. 8 für den Fall, daß die Wirksamkeit einer befristeten oder bedingten Freistellung abgelaufen (oder gar nicht eingetreten) ist. Im Fall der befristeten Freistellung ist eine Regelung nur für den Fall der auf eine bestimmte Zeiteinheit (z. B. drei Jahre) befristeten Freistellung notwendig. Der häufige Fall einer auf die Dauer des Mietverhältnisses mit einem namentlich benannten Mieter befristeten Freistellung löst sich dagegen von selbst, so daß es für ihn keiner Regelung bedarf.

Zu Nummer 6 (§ 8 a)

Buchstabe a

Nach § 8 a Absatz 1 Satz 2 darf in der Wirtschaftlichkeitsberechnung für den Wert der Eigenleistung, soweit er 15 vom Hundert der Gesamtkosten des Bauvorhabens nicht übersteigt, eine Verzinsung von 4 vom Hundert, für den darüber hinausgehenden Betrag eine Verzinsung in Höhe des marktüblichen Zinssatzes für erststellige Hypotheken angesetzt werden. Diese Bestimmung erscheint als ungerecht; sie ist außerdem schwer vollziehbar. Es ist nicht gerechtfertigt, auf Jahrzehnte hinaus die höhere oder niedrigere Verzinsung der Eigenleistung davon abhängig zu machen, daß zur Zeit der Förderung der Wohnungen der marktübliche Zinssatz für erststellige Hypotheken höher oder niedriger war. Darüber hinaus ist es häufig schwierig, den in den einzelnen Zeiträumen jeweils marktüblichen Zinssatz festzustellen. Bei den künftig zu fördernden Wohnungen soll deshalb an die Stelle des marktüblichen Zinssatzes ein einheitlicher Zinssatz von 6,5 vom Hundert treten. Dieser Zinssatz ist zur Sicherung einer ausreichenden Wirtschaftlichkeit notwendig. Mit Rücksicht auf die zunehmende Bedeutung der Immobilienfonds ist dieser Zinssatz insbesondere erforderlich, um den Immobilienfonds bei einem Einsatz von Eigenkapital in Höhe von 40 vom Hundert der Gesamtkosten eine Verzinsung der Zertifikate mit 5,5 vom Hundert zu ermöglichen. Für die unter der geltenden Rechtslage geförderten Wohnungen muß es aus Gründen des Vertrauensschutzes bei der bisherigen Regelung verbleiben.

Buchstabe b

Mit der durch das Wohnungsbauänderungsgesetz 1968 eingefügten Vorschrift des § 8 a Abs. 4 Satz 2 wurde erstmalig ausdrücklich bestimmt, daß die Genehmigung zur Mietpreiserhöhung auf den Zeitpunkt der Erhöhung der laufenden Aufwendungen zurückwirft. Nach dem Regierungsentwurf sollte jedoch die Rückwirkung auf 6 Monate begrenzt werden, „um . . . im Fall einer erst später ergehenden Genehmigung zu hohe Nachforderungen für die Mieter zu vermeiden" (Bundesrats-Drucksache 174/67, Seiten 6 und 12, zu § 72 II. WoBauG). Der Bundesrat stimmte diesem Vorschlag zu. Im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens wurde anstelle der Entwurfsfassung die Billigkeitsklausel des § 8 a Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 geschaffen (vgl. Drucksachen V/2840 und zu V/2840, zu § 8 a WoBindG 1965). Diese Vorschrift hat sich nicht bewährt. Die Bewilligungsstelle kann eine Abwägung nach Billigkeitsgesichtspunkten zwischen dem Bauherrn und möglicherweise einer Vielzahl von Mietern mit unterschiedlichen wirtschaftlichen Verhältnissen nur sehr schwierig vornehmen. Die Rechtsprechung hat die Vorschrift als eine Ausnahmeregelung angesehen, von der nur in offensichtlichen Fällen Gebrauch zu machen sei (so z. B. Urteil des OVG Münster vom 7. Juni 1971 — II A 83/70 —, Zeitschrift für Miet- und Raumrecht 1972 S. 34), oder in Vergleichsverhandlungen mit jedem einzelnen Mieter je nach dessen wirtschaftlichen Verhältnissen die Rückwirkung für die einzelnen Wohnungen festgelegt.

Die vorgeschlagene Fassung entspricht grundsätzlich dem Entwurf der Bundesregierung zum Wohnungsbauänderungsgesetz 1968, jedoch wird die Rückwirkung nicht mit 6 Monaten von der Genehmigung, sondern mit 3 Monaten von der Antragstellung an berechnet. Sie geht davon aus, daß über einen Antrag auf Genehmigung zur Mietpreiserhöhung in der Regel innerhalb von 3 Monaten entschieden wird. In diesem Regelfall führt die vorgeschlagene Fassung zum gleichen Ergebnis wie der frühere Vorschlag der Bundesregierung. Sollte jedoch die Bewilligungsstelle die Entscheidung nicht innerhalb von 3 Monaten fällen, soll sich die Verzögerung nicht zum Nachteil des Bauherrn auswirken. Die Anknüpfung an den Zeitpunkt der Antragstellung ist allerdings nur gerechtfertigt, wenn der Bauherr seinem Antrag prüffähige Unterlagen beigefügt hat, welche die von ihm nicht zu vertretende Erhöhung der Aufwendungen beweisen. Mit der Begrenzung der Rückwirkung soll dem Bauherrn nicht das Recht auf die kostendeckende Miete abgeschnitten werden; er soll nur angehalten werden, die Genehmigung zur Mieterhöhung zeitnahe zu beantragen.

Zu Nummer 7 (§ 8 b)

Die vorgeschlagene Ergänzung des § 8 b WoBindG 1965 ermöglicht die nachträgliche Zusammenfassung von mehreren selbständigen Gebäuden zu einer Wirtschaftseinheit. Eine derartige Zusammenfassung ist vielfach bei der Durchführung der Bauvorhaben nicht möglich gewesen, weil die öffentliche Förderung eines größeren Baugebietes nicht für mehrere Jahre im voraus zugesagt werden konnte. Die deshalb vorgenommene Aufteilung in einzelne, selbständig geförderte Bauabschnitte hat zu dem unbefriedigenden Ergebnis geführt, daß sich für die einzelnen Gebäude wegen der ständigen Veränderung der Bau- und Finanzierungskosten unterschiedliche Kostenmieten ergeben haben, die nicht durch einen unterschiedlichen Wohnwert gerechtfertigt sind. Durch die nachträgliche Bildung einer Wirtschaftseinheit können diese Unterschiede ausgeglichen werden.

Nach der vorgeschlagenen Fassung können nur solche Gebäude zu einer Wirtschaftseinheit zusammengefaßt werden, die demselben Eigentümer gehören und in örtlichem Zusammenhang stehen. Die Zusammenfassung bedarf der Zustimmung der Bewilligungsstelle, damit gewährleistet ist, daß nur in

ihrem Wohnwert vergleichbare Gebäude eine Wirtschaftseinheit bilden. Durch den Satz 3 wird sichergestellt, daß durch die planmäßige Tilgung der öffentlichen Mittel die Eigenschaft „öffentlich gefördert" nach § 15 Abs. 4 WoBindG 1965 bei allen Wohnungen der Wirtschaftseinheit zum gleichen Zeitpunkt endet, auch wenn die einzelnen Gebäude mit öffentlichen Mitteln unterschiedlicher Art, z. B. ein Gebäude durch Darlehen und ein anderes Gebäude nur durch Zuschüsse zur Deckung von laufenden Aufwendungen, gefördert wurden.

Zu Nummer 8 (§ 9)

Der an § 9 anzufügende neue Absatz 7 soll den Mieter vor ungerechtfertigten wirtschaftlichen Belastungen aus mißbräuchlichen Kopplungsgeschäften schützen. Solche Kopplungsgeschäfte haben in den letzten Jahren stark zugenommen. Beispielsweise wurde und wird Wohnungsuchenden gelegentlich zugemutet, gleichzeitig mit dem Mietvertrag eine Vereinbarung über den Kauf von Möbeln oder einen Versicherungsvertrag oder eine Vereinbarung abzuschließen, nach der sie dem Vermieter bestimmte Dienst- und Werkleistungen zu erbringen haben. Einige Vermieter von Sozialwohnungen vermieten eine Wohnung nur mit (oft minderwertigen) Möbeln und versuchen dabei, ein überhöhtes Entgelt zu erzielen. Zwar darf der Vermieter für die Vermietung von Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen und für andere Leistungen, die neben der Wohnraumnutzung gewährt werden und für die üblicherweise ein besonderes Entgelt entrichtet wird, nach § 27 der Neubaumietenverordnung 1970 vom 14. Dezember 1970 (Bundesgesetzbl. I S. 1660) nur eine angemessene Vergütung erheben. Mancher Vermieter nützt es aber aus, daß nur schwer feststellbar ist, welche Vergütung im Einzelfall (noch) angemessen ist.

Absatz 7 Satz 1 stellt den Grundsatz auf, daß ein Kopplungsgeschäft unwirksam ist. Satz 2 läßt notwendige Ausnahmen von diesem Grundsatz zu. Sach- und Arbeitsleistungen, die zu einer Verringerung von Bewirtschaftungskosten führen, sind etwa Hauswart, Straßenreinigungs- und Gartenpflegedienste. Eine Vereinbarung über die Mitvermietung von Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen soll nach Satz 3 wirksam werden, wenn die zuständige Stelle sie genehmigt. Für solche Vereinbarungen kann durchaus ein Bedürfnis bestehen; damit Mieter vor Mißbräuchen geschützt werden, muß aber eine behördliche Kontrolle eingeschaltet werden. Der Genehmigungsvorbehalt beseitigt zwar nicht die geschilderten Schwierigkeiten bei der Feststellung der angemessenen Vergütung. Die Vorschrift über den Genehmigungsvorbehalt wird aber schon für sich Mißbräuche weitgehend eindämmen. Die zuständige Stelle soll die Genehmigung nur dann zu versagen haben, wenn die vereinbarte Vergütung offensichtlich unangemessen hoch ist; der zu erwartende Verwaltungsaufwand wird sich mithin in angemessenen Grenzen halten.

Zu Nummer 9 (§ 12)

In § 12 wird die Zweckentfremdung nach Absatz 1 und die bauliche Veränderung nach Absatz 2 bezüglich der Voraussetzungen der Genehmigung (§ 12 Abs. 2 Satz 2) und der Beseitigung von Verstößen (§ 12 Abs. 4) sowie der Verfolgung von Verstößen als Ordnungswidrigkeit (§ 26 Abs. 1 Nr. 4) unterschiedlich behandelt, ohne daß hierfür ein rechtfertigender Grund ersichtlich ist. Durch die Zweckentfremdung und bauliche Veränderung wird in gleicher Weise Wohnraum dem mit der Förderung erstrebten Zweck entzogen; im übrigen können beide Arten von Maßnahmen fließend ineinander übergehen, so daß eine sachgerechte Unterscheidung nicht möglich ist. Der Entwurf beabsichtigt deshalb, die Zweckentfremdung und bauliche Veränderung hinsichtlich ihrer Genehmigung und der Verfolgung von Verstößen gleich zu behandeln. In Übereinstimmung mit der Praxis und Rechtsprechung zur bisherigen Regelung wird ausdrücklich erwähnt, daß ein überwiegendes öffentliches Interesse oder ein überwiegendes berechtigtes Interesse des Verfügungsberechtigten oder eines Dritten Voraussetzung für die Genehmigung ist, die im übrigen im pflichtgemäßen Ermessen der zuständigen Stelle steht.

Zu Nummer 10 (§ 14)

In § 14 Abs. 1 wird der Nebensatz „die gemäß § 40 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes zur Mindestausstattung gehören" gestrichen, weil kein sachlicher Grund besteht, für die Rechtsfolge eines ohne die Genehmigung der Bewilligungsstelle vorgenommenen Ausbaues von Zubehörräumen einer öffentlich geförderten Wohnung danach zu unterscheiden, ob die Zubehörräume zur Mindestausstattung im Sinn des § 40 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gehörten oder nicht und weil diese Unterscheidung in der Praxis oft nur schwer möglich ist.

Zu Nummer 11 (§ 15)

Nach der Ergänzung des § 16 Abs. 1, auf die verwiesen wird, sollen bei Eigenwohnraum die öffentlichen Bindungen sofort mit der vorzeitigen Rückzahlung der Darlehen aus öffentlichen Mitteln enden. Durch die Änderung des § 15 Abs. 2 soll die gleiche Rechtsfolge für den Fall erreicht werden, daß Eigenwohnraum nur mit Zuschüssen zur Deckung der laufenden Aufwendungen oder mit Zinszuschüssen gefördert wurde. Die dreijährige Nachwirkungsfrist entfällt danach, wenn die Zahlung der Zuschüsse planmäßig eingestellt wurde oder der Verfügungsberechtigte auf die weitere Auszahlung verzichtet hat. Ein solcher Verzicht setzt voraus, daß der Verfügungsberechtigte noch einen Anspruch auf Auszahlung der Zuschüsse hat, also kein Grund vorliegt, der nach § 25 Abs. 2 oder dem Inhalt des Bewilligungsbescheides oder Zuschußvertrages zur Rückforderung von Zuschüssen, Einstellung künftiger Auszahlung oder Widerruf des Bewilligungsbescheides berechtigt. Bei einem Verstoß gegen die gesetzlichen Verpflichtungen oder die Bedingungen des Bewilligungsbescheides oder Zuschußvertrages

tritt — ebenso wie bei einer Kündigung von Darlehen — keine vorzeitige Beendigung der Eigenschaft „öffentlich gefördert" ein. Durch die entsprechende Anwendung des § 16 Abs. 3 und 4 wird klargestellt, daß nach diesen Vorschriften der Anteil der Zuschüsse zu bestimmen ist, der bei Eigenheimen mit zwei Wohnungen oder bei Eigentumswohnungen auf die Wohnung entfällt, für die auf die weitere Auszahlung der Zuschüsse verzichtet wird.

Zu Nummer 12 (§ 16)

Schon im Gesetzgebungsverfahren für das Wohnungsbauänderungsgesetz 1971 war erwogen worden, die Bindungen nach einer freiwilligen vorzeitigen Rückzahlung oder Ablösung nicht auch für Eigenwohnraum zehn Jahre lang nachwirken zu lassen. Da es damals nicht zu einer solchen Regelung kam, beschloß der Bundesrat in seiner 374. Sitzung am 3. Dezember 1971 die folgende Entschließung:

„Die Bundesregierung wird gebeten, im Zusammenhang mit der in Aussicht gestellten weiteren Novellierung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 zu prüfen, inwieweit die bestehenden Regelungen für die vorzeitige Rückzahlung der für die Eigentumsbildung gewährten öffentlichen Mittel zur Erleichterung der Mobilität der Eigentümer und zur Verhinderung von Mißbräuchen umgestaltet werden können."

Es ist das Ziel der Ergänzung des Absatzes 1, die Mobilität der Eigentümer öffentlich geförderten Eigenwohnraums zu erleichtern; die künftigen abgestuften Regelungen werden aber auch Mißbräuche verhindern.

Nach dem neuen Absatz 1 Satz 2 soll die Eigenschaft „öffentlich gefördert" bei einer eigengenutzten Wohnung in einem Eigenheim, einem Kaufeigenheim oder einer Kleinsiedlung und bei einer eigengenutzten Eigentumswohnung (die nicht erst durch Umwandlung aus einer als Mietwohnung geförderten Wohnung entstanden ist) nach freiwilliger vorzeitiger vollständiger Rückzahlung nicht mehr zehn Jahre lang nachwirken, sondern mit der Rückzahlung sofort erlöschen. Die Nachwirkungsfrist soll ferner bei solchen Wohnungen entfallen, für die Darlehen von nicht mehr als 1 000 Deutsche Mark gewährt wurden, z. B. zur Wiederherstellung kriegsbeschädigter Wohnungen; mit dieser Bestimmung soll die Verwaltung solcher Kleinstdarlehen erleichtert werden. Für alle anderen Wohnungen, also insbesondere für Mietwohnungen und für Eigentumswohnungen, die erst durch Umwandlung aus Mietwohnungen entstanden sind, soll es dabei bleiben, daß die Eigenschaft „öffentlich gefördert" auch nach einer freiwilligen vorzeitigen vollständigen Rückzahlung und nach einer Ablösung (soweit diese überhaupt möglich ist) noch zehn Jahre lang bestehen bleibt.

Die Zehn-Jahres-Frist soll auch dann gelten, wenn das für Eigenwohnraum gewährte öffentliche Baudarlehen unter Inanspruchnahme eines Schuldnachlasses nach § 69 II. WoBauG abgelöst wird. Hier ist es jedoch sinnvoll, die Ausnahme-Vergünstigung nach Absatz 1 Satz 2 nachträglich zu gewähren. Wenn der Verfügungsberechtigte zunächst ablöst, während der damit in Gang gesetzten Zehn-Jahres-Frist aber den zunächst erlassenen Darlehnsbetrag zurückzahlt, soll die Wohnung nur bis zum Tage der Erstattung des Ablösungsbonus als öffentlich gefördert gelten. Hierfür ist es unerheblich, ob der bei der Ablösung erlassene Darlehnsbetrag freiwillig oder aufgrund eines Widerrufs nach § 69 Abs. 3 II. Wohnungsbaugesetz entrichtet wird. Diese neuen Vorschriften werden in den Fällen, in denen an sich eine Ablösung möglich ist, den Anreiz verstärken, doch voll zurückzuzahlen.

Nach dem neuen Absatz 1 Satz 1 sollen die öffentlichen Bindungen sofort mit der Rückzahlung des Darlehns entfallen, also nicht erst am Ende des Kalenderjahres, wie es der Systematik des § 15 entsprechen würde. Denn der Fortbestand der Bindungen für eine Frist von wenigen Wochen oder Monaten, längstens von knapp einem Jahr, hat keine praktische Bedeutung, sondern würde nur unnötigen Verwaltungsaufwand verursachen. Die sofortige Beendigung mit der Darlehnsrückzahlung soll auch dann eintreten, wenn neben dem Darlehen aus öffentlichen Mitteln Zuschüsse zur Deckung von laufenden Aufwendungen oder Zinszuschüsse gewährt worden sind, der Verfügungsberechtigte aber auf die weitere Auszahlung verzichtet hat. Deshalb wird § 15 Abs. 1 Satz 2 mit der Maßgabe für entsprechend anwendbar erklärt, daß die Bindungen nur bis zur letztmaligen Zahlung der Zuschüsse bestehen.

Für die für Eigenwohnraum — im Vergleich zu anderem Wohnraum — günstigere Regelung spricht, daß Eigenwohnraum für einen bestimmten Einzelfall gefördert wird. Will oder muß der Eigentümer seinen Eigenwohnraum vermieten (oder veräußern), so sind die Bindungen schon wegen der meist hohen Kosten- oder Vergleichsmiete wenig wert und sehr schwer zu überwachen. In der Praxis zeigt sich, daß der Wert der Bindungen in der Nachwirkungszeit in keinem angemessenen Verhältnis zum Verwaltungsaufwand steht. Die Differenzierung zwischen Miet- und Eigenwohnraum erscheint auch verfassungsrechtlich unbedenklich. Eigenwohnraum wurde im Wohnungsbaurecht schon immer besonders behandelt, und bei der Einführung der Bindungs-Nachwirkung von fünf Jahren im Wohnungsbindungsgesetz 1965 und bei der Verlängerung der Nachwirkungsfrist auf zehn Jahre im Wohnungsbauänderungsgesetz 1971 ging es auch nur um den Schutz der Mieter.

Dem Eigenwohnraum, der nach Absatz 1 Satz 2 begünstigt ist, sollen eigengenutzte Eigentumswohnungen, die erst durch Umwandlung aus Mietwohnungen entstanden sind, nicht gleichgestellt werden. Damit soll einer spekulativen Umwandlung öffentlich geförderter Mietwohnungen in Eigentumswohnungen entgegengewirkt werden.

Zu Nummer 13 (§ 18)

Die Bestätigung über den Zeitpunkt, von dem an die Wohnung nicht mehr als öffentlich gefördert gilt, hat sich als zweckmäßig erwiesen. Es ist jedoch unzureichend, daß sie nach der bisherigen Fassung nur in den Fällen des § 15 Abs. 2 bis 4 und der §§ 16

und 17 zu erteilen ist. Vielmehr ist es zweckmäßig, sie auch in den übrigen Fällen des Endes der Eigenschaft „öffentlich gefördert" auszustellen, nämlich im Fall des § 15 Abs. 1 — vor allem bei vorzeitiger Beendigung nach einer Kündigung des Darlehns — und in dem durch das Wohnungsbauänderungsgesetz 1971 eingefügten Fall des § 15 Abs. 5. (In den Fällen des — mit Wirkung vom 1. Januar 1973 an aufgehobenen — § 30 und § 31 kommt eine künftige Beendigung der Eigenschaft und deren Bestätigung nicht mehr in Betracht). Durch den neu gefaßten Absatz 1 kommt zum Ausdruck, daß in allen Fällen dem Verfügungsberechtigten von Amts wegen die Bestätigung zu erteilen ist, wenn künftig die Eigenschaft „öffentlich gefördert" entfällt.

Durch den eingefügten Absatz 2 erhält der Wohnungsuchende einen Anspruch auf eine Bestätigung der zuständigen Stelle darüber, ob die Wohnung die er beziehen will, eine Sozialwohnung ist. Die Eigenschaft als Sozialwohnung ist vor allem für die Bezugsberechtigung des Wohnungsuchenden und eine etwaige Räumungsanordnung nach §§ 4 Abs. 8 und 6 Abs. 6, ferner hinsichtlich der Mietpreisbildung und des Verbots der Zweckentfremdung von erheblicher Bedeutung. Die Eigenschaft als Sozialwohnung ist aber zunächst nur dem Bauherrn bekannt, der die öffentlichen Mittel in Anspruch genommen hat. Mit Hilfe der Bestätigung kann sich ein späterer Eigentümer, der die Wohnung vor allem erst nach der Rückzahlung der öffentlichen Mittel erworben hat oder erwerben will, und ein wohnungsuchender Mietinteressent rechtzeitig vor dem Bezug der Wohnung über deren Eigenschaft unterrichten. Der Verfügungsberechtigte oder Mieter, der eine öffentlich geförderte Wohnung ohne die erforderliche Bezugsgenehmigung oder ohne Vorlage einer Wohnberechtigungsbescheinigung bezogen hat, kann sich daher nicht darauf berufen, er habe die Eigenschaft der Wohnung als Sozialwohnung nicht erkennen können.

Zu Nummer 14 (§ 18 a)

Das Wohnungsbauänderungsgesetz 1968 hat in das Wohnungsbindungsgesetz 1965 die §§ 18 a bis 18 f mit Vorschriften über die Einschränkung von Zinsvergünstigungen für vor 1960 öffentlich geförderte Wohnungen eingefügt. § 18 a Abs. 3 in der geltenden Fassung ermächtigt den Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates zu bestimmen, daß die Zinserhöhungsvorschriften des § 18 a Abs. 2 von einem bestimmten Zeitpunkt an auch für die seit 1960 bewilligten öffentlichen Baudarlehen gelten, „wenn die Mieten der damit geförderten Wohnungen erheblich niedriger als die durchschnittlichen Mieten derjenigen Wohnungen sind, die jeweils in der Zeit vor dem Erlaß der Rechtsverordnung gefördert worden sind".

Diese Verordnungsermächtigung schließt freilich nicht aus, daß die Erstreckung des Zinsvergünstigungsabbaues auf weitere Förderungsjahrgänge durch eine Änderung des Gesetzes vorgenommen wird.

Die Mieten zumindest der in den Jahren 1960 bis 1962 öffentlich geförderten Wohnungen sind erheblich niedriger als die heute mit der Gewährung öffentlicher Wohnungsbauförderungsmittel erzielten Mieten (jeweils im Durchschnitt aller Länder). Es ist daher veranlaßt, auch für die in den Jahren 1960 bis 1962 geförderten Wohnungen die Zinsvergünstigungen einzuschränken. Auf diese Weise wird ein doppelter Zweck erfüllt. Die Einschränkung der Zinsvergünstigungen für weitere Förderungsjahrgänge wird sich als ein Schritt in Richtung auf die Entzerrung der Sozialmieten auswirken. Zum anderen wird das Zinsaufkommen aus ausgeliehenen öffentlichen Baudarlehen verstärkt, und das dient der notwendigen Fortführung des sozialen Wohnungsbaues.

Um nicht eine neue Mietenverzerrung zu schaffen, ist es gleichzeitig notwendig, die bestehenden Zinserhöhungskappungen in § 18 a Abs. 1 und 2 auf 0;35 und 0,30 DM je Quadratmeter Wohnfläche im Monat zu beseitigen. Das könnte nicht durch Rechtsverordnung geschehen, vielmehr ist dafür eine Gesetzesänderung notwendig. Für die Förderungsjahrgänge 1960 bis 1962 erscheint eine Zinserhöhungskappung auf 0,30 DM je Quadratmeter Wohnfläche im Monat als angemessen und notwendig.

Zu den Nummern 15 bis 17 (§§ 18 b bis 18 d)

Die §§ 18 b bis 18 d werden der Änderung des § 18 a angepaßt.

Zu Nummer 18 (§ 19)

Die Verpflichtungen des Gesetzes treffen den Verfügungsberechtigten, nicht dagegen einen Dritten, den der Verfügungsberechtigte beauftragt hat und der im Rahmen dieses Auftrages gegen die Bindungen verstößt, z. B. eine öffentlich geförderte Wohnung einem Wohnungsuchenden ohne Übergabe einer Wohnberechtigungsbescheinigung vermietet oder eine preisrechtlich unzulässige Miete fordert. Beauftragte in diesem Sinne sind der gewerbliche Verwalter und seine Bediensteten, aber auch diejenigen, die nur für einen Einzelfall vom Eigentümer mit einer Verwaltungsmaßnahme betraut worden sind. Nach der bisherigen Rechtslage kann bei Verstößen des Beauftragten gegen den Verfügungsberechtigten vielfach nicht vorgegangen werden, weil dieser nicht gehandelt hat, aber auch nicht gegen den Beauftragten, weil dieser nicht Verfügungsberechtigter ist. Es besteht ein Bedürfnis, diese Gesetzeslücke zu schließen, weil die Eigentümer die Verwaltung von Wohnungen häufig anderen Personen übertragen.

Zu Nummer 19 (§ 21)

Abweichend von dem Regierungsentwurf zum Wohnungsbindungsgesetz 1965 wurde im Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens durch ein offenbares Redaktionsversehen auch § 12 in die sinngemäß anzuwendenden Vorschriften einbezogen. Diese Regelung hat zur Folge, daß eine Untervermietung zur zweckfremden Nutzung zulässig ist, wenn die unter-

vermietete Fläche weniger als die Hälfte der Wohnfläche einer Wohnung ausmacht. Dies steht jedoch im Widerspruch zu der sachgerechten Vorschrift des § 12 Abs. 5, wonach das Verbot der Zweckentfremdung auch für Teile einer Wohnung gilt. Mit dem Entwurf wird dieser Widerspruch beseitigt.

Durch die Änderung wird außerdem die sinngemäße Anwendung der neuen Absätze 7 und 8 des § 4 vorgeschrieben.

Zu Nummer 20 (§ 22)

Die Absätze 1 und 2 dieser neu gefaßten Vorschrift stimmen mit der bisherigen Regelung inhaltlich überein. Jedoch wird nicht mehr der gesamte Absatz 3 des § 5, sondern nur noch dessen Sätze 1 und 2 für unanwendbar erklärt. Hiermit wird ein beim Wohnungsbauänderungsgesetz 1971 unterlaufener Redaktionsfehler berichtigt.

Unter den Voraussetzungen des § 6 Abs. 2 bis 4 des Bergarbeiterwohnungsbaugesetzes darf einem Wohnberechtigten im Sinne des § 4 Abs. 1 Buchstabe d des Bergarbeiterwohnungsbaugesetzes oder einem Nichtwohnberechtigten eine Bergarbeiterwohnung überlassen werden, jedoch ist trotz der Anwendbarkeit des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 nicht eindeutig geregelt, ob die Prüfung dieser Voraussetzungen dem Verfügungsberechtigten überlassen ist oder der zuständigen Stelle obliegt. Zu dieser Prüfung (z. B. des Bedarfs an Bergarbeiterwohnungen) ist der Verfügungsberechtigte nicht imstande. Durch den neuen Absatz 3 wird deshalb klargestellt, daß die zuständige Stelle die Prüfung vorzunehmen hat und der Verfügungsberechtigte die Bergarbeiterwohnungen nur überlassen darf, wenn die zuständige Stelle eine Wohnberechtigungsbescheinigung oder Freistellung erteilt hat. Hinsichtlich der sachlichen Voraussetzungen für den Bezug der Wohnung tritt keine Änderung ein.

Zu Nummer 21 (§ 25)

Die gegenwärtige Fassung des § 25 Abs. 1, die die wichtigste Sanktion zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen regelt, hat bei ihrer Anwendung zu rechtlichen Zweifeln und praktischen Schwierigkeiten geführt, so daß eine Umgestaltung dringend geboten ist.

Durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18. November 1971 — VIII C 147.70 — (veröffentlicht in „Die öffentliche Verwaltung" 1972 S. 382) ist der langjährige Streit über den rechtlichen Charakter der zusätzlichen Leistungen und damit über den zulässigen Rechtsweg dahin entschieden worden, daß der Anspruch zivilrechtlicher Natur ist und deshalb die ordentlichen Gerichte für die Entscheidung von Streitigkeiten zuständig sind. Noch nicht endgültig geklärt ist dagegen die Frage, ob zusätzliche Leistungen auch für die Zeit nach Rückzahlung des Baudarlehens verlangt werden können, insbesondere von einem Verfügungsberechtigten, der nicht Schuldner des Baudarlehens gewesen ist. Ferner ist es sachlich ungerechtfertigt, daß die Sanktionen nur bei der Förderung mit öffentlichen Baudarlehen im Sinne des § 42 Abs. 1 II. WoBauG, nicht aber bei der Förderung mit Aufwendungs- und Annuitätsdarlehen im Sinne des § 42 Abs. 6 II. WoBauG und erst recht nicht bei der Gewährung von Zuschüssen eingreift (die Rückforderung von Zuschüssen nach § 25 Abs. 2 kommt bei Verstößen nach voller Auszahlung der Zuschüsse nicht in Betracht).

Da der Anspruch dem „Gläubiger des öffentlichen Baudarlehns", in der Regel einem zentralen Kreditinstitut, zusteht, ist die Durchsetzung von Maßnahmen sehr erschwert, weil die meist ortsferne darlehnsverwaltende Stelle einen Verstoß nicht feststellen kann, sondern nur auf Mitteilung der zuständigen Stelle im Sinne des § 3 (Gemeinde-, Stadt- oder Kreisverwaltung, Regierung) tätig werden kann. Die darlehnsverwaltende Stelle ist auch zu einer Auseinandersetzung mit den Einwendungen des Verfügungsberechtigten nur nach erneuter Einschaltung der zuständigen Stelle imstande, weil nur diese den vom Verfügungsberechtigten behaupteten Sachverhalt überprüfen kann. Die Durchsetzung des Anspruchs auf zusätzliche Leistungen erfordert daher vielfach einen langwierigen Schriftwechsel zwischen dem Verfügungsberechtigten, der darlehnsverwaltenden Stelle und der zuständigen Stelle.

Ziel der Neufassung ist es, die bisherigen praktischen Schwierigkeiten und rechtlichen Zweifel zu beheben.

Die bisherige Abhängigkeit von der Gewährung eines öffentlichen Baudarlehns wird hierbei völlig beseitigt. Die Befugnis steht nicht mehr dem Gläubiger oder der darlehnsverwaltenden Stelle, sondern der zuständigen Stelle zu, die als ortsnahe Behörde selbst den Verstoß feststellen und den Sachverhalt aufklären kann. Die Sanktion greift bei jeder Art der Förderung mit öffentlichen Mitteln ein, nicht nur bei der Gewährung von Baudarlehen. Deshalb kann die Bezeichnung als „zusätzliche Leistung", die „neben der Zinsverpflichtung aus dem Darlehen" zu entrichten ist, und die Bemessung in einem Vomhundertsatz des Darlehns nicht beibehalten bleiben. Die Sanktion wird als „Ausgleichszahlung" bezeichnet und in einem absoluten Geldbetrag je qm Wohnfläche festgesetzt. Die Bezeichnung soll zum Ausdruck bringen, daß mit der Ausgleichszahlung der Schaden der öffentlichen Hand ausgeglichen werden soll, der ihr durch einen Verstoß, insbesondere eine bestimmungswidrige Nutzung einer Sozialwohnung und damit durch eine Fehlsubventionierung entsteht. Aus diesem Grunde hat die zuständige Stelle nach Absatz 4 die eingezogenen Ausgleichszahlungen an diejenige Stelle abzuführen, die die zuständige oberste Landesbehörde bestimmt hat und die sie für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau einzusetzen hat.

Durch die Neufassung, nach der die Ausgleichszahlungen auf Verlangen der zuständigen Stelle zu entrichten sind, kommt der öffentlich-rechtliche Charakter der Ausgleichszahlung zum Ausdruck. Die Ausgleichszahlungen sind deshalb durch Verwaltungsakt festzusetzen. Für Streitigkeiten sind die Verwaltungsgerichte zuständig. Die Vollziehung

richtet sich gemäß § 24 nach den Vollstreckungsgesetzen der Länder. Die Ausgleichszahlungen können von dem jeweiligen Verfügungsberechtigten gefordert werden, also auch von demjenigen, der nicht Schuldner des Darlehns aus öffentlichen Mitteln war und die Wohnung erst nach Rückzahlung erworben hat (auch vom Mieter bei bestimmungswidriger Untervermietung nach § 21 Satz 1). Die Ausgleichszahlungen können für die Dauer eines Verstoßes verlangt werden, solange die Wohnung nach §§ 15 bis 17 als öffentlich gefördert gilt, also auch nach vorzeitiger Rückzahlung. Trotz des öffentlich-rechtlichen Charakters der Ausgleichszahlungen können schwere Verstöße nebeneinander mit Ausgleichszahlungen und Bußgeld belegt werden, da beide Sanktionen unterschiedliche Zielsetzungen verfolgen.

Zu Nummer 22 (§ 26)

Durch die Einfügung in Absatz 1 Nr. 1 wird klargestellt, daß der Verstoß nicht nur in dem einmaligen Akt der Überlassung der Wohnung, sondern auch in dem fortwährenden Belassen der Wohnung an den Nichtberechtigten besteht. Hieraus ergibt sich, daß der Verstoß eine Dauer-Ordnungswidrigkeit ist. Bei einer Dauer-Ordnungswidrigkeit beginnt die Verjährung anerkanntermaßen erst mit Beseitigung des Verstoßes.

Durch das Wohnungsbauänderungsgesetz 1968 werden Verstöße gegen die Einhaltung der preisrechtlich zulässigen Miete mit Bußgeld bedroht, jedoch nicht der Verstoß gegen das Verbot einmaliger Leistungen nach § 9 einbezogen. Um dieses Verbot wirksam durchzusetzen, ist die Ergänzung des Absatzes 1 Nr. 3 erforderlich, um auch diesen Verstoß als Ordnungswidrigkeit zu verfolgen.

Durch die Neufassung des Absatzes 1 Nr. 4 wird auch der Verstoß gegen das Verbot ungenehmigter baulicher Veränderungen nach § 12 Abs. 2 mit Geldbuße bedroht. Auf die Begründung zu § 12 wird verwiesen.

Durch die Neufassung des Absatzes 2 wird die Bußgeldandrohung für die verschiedenen Verstöße vereinheitlicht und in ihrer Höhe an Artikel 6 § 2 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen vom 14. November 1971 (Bundesgesetzbl. I S. 1745) angepaßt.

Die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten ist in § 26 des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 — soweit es sich um unzulässige Mietforderungen handelt — nicht abschließend geregelt. Vielmehr ist auch § 2 b des Wirtschaftsstrafgesetzes anzuwenden, weil diese Bestimmung Geldbußen bis zu 50 000 DM vorsieht. Im § 2 b a. a. O. wird dabei von einer Vergleichsmiete ausgegangen. Es erscheint rechtssystematisch und für die verwaltungsmäßige Handhabung richtiger und zweckmäßiger, die Bußgeldsanktion im Bereich des öffentlich geförderten Wohnraumes in § 26 WoBindG abschließend zu regeln. Diesem Ziel dient die Anfügung des Absatzes 3. Die Verhängung höherer Geldbußen sollte dabei entsprechend der mietpreisrechtlichen Systematik im sozialen Wohnungsbau an die Kostenmiete und nicht an eine Vergleichsmiete geknüpft werden. Außerdem ist es erforderlich, auch die leichtfertige Begehung entsprechend § 2 b des Wirtschaftsstrafgesetzes einzubeziehen.

Zu Nummer 23 (§ 27)

Die gesetzlichen Bindungen für Sozialwohnungen sind vielfach auch zum Gegenstand der privat-rechtlichen Darlehens- und Zuschußverträge über die öffentlichen Mittel gemacht worden. Für den Fall des Verstoßes gegen diese Verpflichtungen sehen die Verträge in der Regel eine Vertragsstrafe oder einen Anspruch auf erhöhte Verzinsung (sogenannte Strafzinsen) vor.

Bisher hatte der Gläubiger des öffentlichen Bardarlehens ein Wahlrecht zwischen den zusätzlichen Leistungen nach § 25 Abs. 1 oder den vertraglichen Strafzinsen. Weil nach der Neufassung des § 25 Abs. 1 nunmehr die zuständige Stelle die Ausgleichszahlungen festzusetzen hat, ist es notwendig, ausdrücklich zu bestimmen, daß entweder die zuständige Stelle Ausgleichszahlungen oder der Gläubiger vertragliche Strafzinsen verlangen kann. Dies wird mit dem angefügten Satz 2 erreicht. Die Regelung geht davon aus, daß die ortsnahe zuständige Stelle den Verstoß feststellt und Ausgleichszahlungen festsetzt. Die darlehensverwaltende Stelle des Gläubigers, die den Verstoß ohnehin nicht selbst ermitteln und ihr vertragliches Recht nicht allein ausüben kann, wird in aller Regel nicht befaßt. Nur in wenigen Ausnahmefällen kann es zweckmäßig sein, daß die zuständige Stelle anstelle der Einziehung von Ausgleichszahlungen die darlehensverwaltende Stelle unterrichtet und zur Forderung vertraglicher Strafzinsen veranlaßt (z. B. wenn bei Zahlungsunfähigkeit oder Konkurs des Verfügungsberechtigten das Grundstück für den hypothekarisch gesicherten Anspruch auf Strafzinsen haftet).

Zu Nummer 24 (§ 28)

Es bestehen Bedenken, ob die Ermächtigung in § 28 Abs. 1 zum Erlaß bestimmter Vorschriften der Neubaumietenverordnung 1970 vom 14. Dezember 1970 (Bundesgesetzbl. I S. 1660) ausreicht und ob die umfassende Ermächtigung in § 48 I. WoBauG und § 105 II. WoBauG noch als Grundlage für die Neubaumietenverordnung 1970 herangezogen werden kann, nachdem die früheren mietpreisrechtlichen Vorschriften im Ersten und Zweiten Wohnungsbaugesetz durch die zusammenfassende Regelung im Wohnungsbindungsgesetz 1965 ersetzt wurden (vgl. das Urteil des OVG Münster vom 5. April 1971 — II A 715/70 —, Zeitschrift für Miet- und Raumrecht 1972, S. 31). Durch die vorgeschlagene Änderung des Absatzes 1 wird deshalb klargestellt, daß sich die Ermächtigung — wie in § 48 I. WoBauG und § 105 II. WoBauG — auch auf Vorschriften zur Mietpreisbildung und Mietpreisüberwachung sowie auf Regelungen zum Übergang von der Vergleichsmiete

zur Kostenmiete bezieht. Da auch die Vorschriften des § 9 WoBindG zur Bestimmung der preisrechtlich zulässigen Miete herangezogen werden müssen, soll die Ermächtigung ferner auf Durchführungsvorschriften zu § 9 erstreckt werden.

Die Übergangsregelung in den Absätzen 2 und 3 ist durch die Neubaumietenverordnung 1970 und die Änderung der Zweiten Berechnungsverordnung vom 14. Dezember 1970 gegenstandslos geworden.

Zu Nummer 25 (§ 29)

Das Gesetz enthält eine Beschränkung des Grundrechts der Unverletzlichkeit der Wohnung, wenn es den Verfügungsberechtigten und den Wohnungsinhaber verpflichtet, die Besichtigung der Wohnung zu ermöglichen oder die Wohnung zu räumen (vgl. §§ 2 Abs. 3, 4 Abs. 8 Satz 2, 6 Abs. 6). Diese Beschränkung des Grundrechts ist nach Artikel 13 Abs. 3 des Grundgesetzes zulässig, da sie zur Verhütung dringender Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere zur Behebung der Raumnot, erforderlich ist. Die wohnungsmäßige Versorgung des begünstigten Personenkreises würde gefährdet, wenn eine bestimmungswidrige Nutzung von Sozialwohnungen nicht festgestellt und beseitigt werden könnte. Obwohl sich der Bestand an Wohnungen im Vergleich zu früheren Jahren erheblich vergrößert hat, werden die Sozialwohnungen auch heute noch dringend benötigt, um die breiten Schichten des Volkes mit Wohnraum zu versorgen; denn freifinanzierte Neubauwohnungen sind wegen ihrer Miethöhe für die Angehörigen des begünstigten Personenkreises im allgemeinen nicht oder wenig geeignet. Die bestimmungsgemäße Nutzung von Sozialwohnungen muß aus diesem Grunde sichergestellt werden, um Gefahren für die ausreichende wohnungsmäßige Versorgung des begünstigten Personenkreises zu verhüten. Die Befugnis der zuständigen Stelle, Wohnraum zu besichtigen und die Räumung bestimmungswidrig genutzten Wohnraums zu verlangen, ist ein erforderliches und angemessenes Mittel, um die nach dem WoBindG 1965 bestehenden öffentlich-rechtlichen Bindungen von Sozialwohnungen durchzusetzen.

Gemäß Artikel 19 Abs. 1 des Grundgesetzes wird auf die Grundrechtseinschränkung ausdrücklich hingewiesen.

Zu Nr. 26 (§ 30)

Durch das Zweite Gesetz zur Änderung mietpreisrechtlicher Vorschriften in der kreisfreien Stadt München und im Landkreis München sowie in der Freien und Hansestadt Hamburg vom 30. Oktober 1972 ist § 30 WoBindG am 1. Januar 1973 aufgehoben worden. Mit der Aufhebung des § 30 WoBindG ist die Möglichkeit entfallen, Wohnungen, für die die öffentlichen Mittel vor dem 1. September 1965 zurückgezahlt bzw. abgelöst worden waren, nach § 41 des Ersten Wohnungsbaugesetzes bzw. § 71 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes von den Bindungen freizustellen. Die vorgeschlagene Bestimmung füllt die durch die Aufhebung des § 30 WoBindG entstandene Lücke aus.

Zu Nummer 27 (§ 34)

Der angefügte Absatz 6 enthält die notwendigen Übergangsregelungen.

Räumungsanordnungen gegen den Verfügungsberechtigten, die lediglich zur Klarstellung der schon bisher bestehenden Rechtslage ausdrücklich normiert werden (§§ 4 Abs. 8 Satz 1, 6 Abs. 6 und 12 Abs. 4), sind auch bei solchen Verstößen zulässig, die vor dem Inkrafttreten des Änderungsgesetzes begangen wurden. Die nunmehr zugelassenen Räumungsanordnungen gegenüber dem Mieter (§ 4 Abs. 8 Satz 2) sind jedoch nur statthaft, wenn die Wohnung dem Mieter nach dem Inkrafttreten des Gesetzes überlassen wurde.

Nach dem eingefügten § 16 Abs. 1 Satz 2 soll die Eigenschaft „öffentlich gefördert" bei bestimmten Wohnungen sofort mit der Rückzahlung, bei einer Ablösung mit der Erstattung der Ablösungsvergünstigung enden. Durch die Übergangsregelung (Buchstabe b) wird ausdrücklich bestimmt, daß bei diesen Wohnungen die Eigenschaft „öffentlich gefördert" mit dem Inkrafttreten des Änderungsgesetzes endet, sofern die Voraussetzungen bereits vor diesem Zeitpunkt erfüllt waren.

Die neuen Ausgleichszahlungen nach § 25 Abs. 1 können auch bei solchen Verstößen erhoben werden, die vor dem Inkrafttreten des Änderungsgesetzes begangen wurden und danach noch andauern. Durch die Neuregelung wird nicht die Befugnis beeinträchtigt, für die Zeit vor dem Inkrafttreten zusätzliche Leistungen nach der bisherigen Fassung des § 25 Abs. 1 zu fordern, auch wenn der Verstoß erst nach dem Inkrafttreten des Änderungsgesetzes festgestellt wird. Bei Verstößen, für die z. Z. des Inkrafttretens bereits zusätzliche Leistungen gefordert werden, wird zur Umstellung des Verwaltungsvollzugs von der darlehnsverwaltenden Stelle zur zuständigen Stelle eine Übergangszeit von einem Jahr vorgesehen, in der die zusätzlichen Leistungen noch weiter verlangt werden dürfen.

Artikel 2

Zu § 1

Da im Land Berlin für Sozialwohnungen noch das Mieterschutzgesetz gilt, ist vorgesehen, daß in § 4 Abs. 4 anstelle des § 569 a Abs. 2 BGB die entsprechende Vorschrift des Mieterschutzgesetzes anzuwenden ist.

Zu § 2

Die Vorschrift enthält die übliche Berlin-Klausel.

Zu § 3

Da das Wohnungsbindungsgesetz 1965 nicht im Saarland gilt, findet dort auch das Änderungsgesetz keine Anwendung.

Zu § 4

Übliche Bekanntmachungs-Ermächtigung bei umfangreicheren Novellierungen. Aus praktischen Gründen empfiehlt sich der vorgeschlagene kurze Gesetzestitel.

Zu § 5

Inkrafttretungsklausel.

Anlage 2

Stellungnahme der Bundesregierung

Die Bundesregierung begrüßt und unterstützt den Gesetzentwurf im Interesse einer Verbesserung des Vollzugs des Wohnungsbindungsgesetzes.

Den einzelnen Vorschriften wird mit der Maßgabe folgender Änderungsvorschläge zugestimmt:

1. Zu Nummer 2 (§ 4)

In dem vorgesehenen neuen Absatz 8 wird der erste Halbsatz von Satz 2 („Die zuständige Stelle kann . . . die Räumung der Wohnung verlangen") gestrichen; der zweite Halbsatz („das gilt nicht . . .") wird an Satz 1 unmittelbar angefügt.

Begründung

Die vorgesehene Befugnis für die zuständige Stelle, unmittelbar vom nichtwohnberechtigten Mieter die Räumung verlangen zu können, erscheint problematisch, wenn der Vermieter das Mietverhältnis auf Grund eines Verlangens der zuständigen Stelle nach Satz 1 gekündigt hat, jedoch im Falle eines Rechtsstreits das Kündigungsverlangen durch gerichtliche Entscheidung — z. B. auf Grund der Sozialklausel nach § 556 a BGB — abgelehnt worden ist. In diesem Falle darf eine Gerichtsentscheidung nicht durch eine gegenteilige Anordnung der Verwaltung im Ergebnis aufgehoben werden.

2. Zu Nummer 3 Buchstabe a (§ 5 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe b)

Die Worte „deren Miete niedriger ist" sollten durch die Fassung „deren Miete, bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche, niedriger ist" ersetzt werden.

Begründung

Entsprechend der Auslegung des bisherigen gleichlautenden Wortlauts sollte klargestellt werden, daß nicht die Miete für die gesamte Wohnung, sondern die Miethöhe je Quadratmeter der Wohnfläche maßgebend ist.

3. Zu Nummer 3 Buchstabe b (§ 5 Abs. 1 Satz 3 ff.)

Die Worte „ist zu versagen" werden ersetzt durch die Worte „soll versagt werden".

Begründung

Die Versagung der Wohnberechtigung in Fällen, in denen nach der Lebenserfahrung mit einer Einkommenssteigerung zu rechnen ist, wird im Interesse der Vermeidung von Fehlbelegungen begrüßt. Jedoch ermöglicht angesichts der Schwierigkeit, die Einkommensentwicklung der nächsten zwei Jahre vorauszusehen, eine „Sollvorschrift" besser eine den Einzelfall berücksichtigende Elastizität.

4. a) Zu Nummer 5 Buchstabe c (§ 7 Abs. 2)

Nach den Worten „dessen Jahreseinkommen die Einkommensgrenze" ist einzufügen: „um nicht mehr als 40 vom Hundert".

Begründung

Bei der vom Bundesrat vorgeschlagenen Umgestaltung der Ausnahmeregelung für Angehörige sollte zur Vermeidung von offensichtlichen Fehlbelegungstateständen nicht auf eine angemessene Begrenzung der zulässigen Einkommenshöhe verzichtet werden.

b) Zu Nummer 5 Buchstabe d (§ 7 Abs. 3)

Satz 1 erhält folgende Fassung: „Die Freistellung kann befristet, bedingt oder unter Auflagen, insbesondere auch unter der Verpflichtung zu Ausgleichszahlungen in angemessener Höhe, erteilt werden."

Begründung

Im Hinblick auf die Auslegung des § 7 Abs. 1 und 2 in der bisherigen Fassung erscheint die Klarstellung, daß die Auflagen wie bisher auch Ausgleichszahlungen beinhalten können, zweckmäßig.

5. Zu Nummer 7 (§ 8 b)

Absatz 7 Satz 1 wird wie folgt gefaßt:

„Die Bewilligungsstelle kann zustimmen, daß demselben Eigentümer gehörende Gebäude mit öffentlich geförderten Wohnungen, die bisher selbständige Wirtschaftseinheiten bildeten, oder mehrere bisherige Wirtschaftseinheiten zu einer Wirtschaftseinheit zusammengefaßt werden, sofern die Gebäude oder Wirtschaftseinheiten in örtlichem Zusammenhang stehen, die Wohnungen keine wesentlichen Unterschiede in ihrem Wohnwert aufweisen und ihre Bezugsfertigkeit nicht mehr als fünf Jahre auseinanderliegt."

Begründung

Um die sich bei der Zusammenfassung von bisherigen Wirtschaftseinheiten zu einer neuen Wirtschaftseinheit bei einem Teil der Wohnungen ergebenden Mieterhöhungen sowohl in ihrem Umfang zu begrenzen als auch gegenüber den Mietern zu rechtfertigen, erscheint es geboten sicherzustellen, daß nur solche mit gleichwertigen Wohnungen und mit nicht zu unterschiedlichen Altersstufen zusammengefaßt werden. Der örtliche Zusammenhang allein erscheint nicht als ausreichendes Kriterium.

Die durch die Zusammenfassung sich ergebende Entzerrung der Mieten führt im übrigen auch zu einer erwünschten Mietsenkung.

6. Zu Nummer 9 (§ 12)

Absatz 3 Satz 2 erhält folgende Fassung: „Die Genehmigung kann befristet, bedingt oder unter Auflagen, insbesondere auch unter der Verpflichtung zu Ausgleichszahlungen in angemessener Höhe, erteilt werden."

Begründung

Angleichung an die Rechtslage wie in § 7 Abs. 3 Satz 1 (vgl. Ziffer 4 b).

7. Zu Nummern 11, 12 (§§ 15, 16)

a) § 15 Abs. 2 Buchstabe b erhält folgende Fassung:

„b) bei den in § 16 Abs. 6 Satz 1 bezeichneten Wohnungen bis zu dem Zeitpunkt, bis zu dem die Zinszuschüsse letztmalig gezahlt werden, sofern unter den Voraussetzungen des § 16 Abs. 6 Buchstaben a und b auf die weitere Auszahlung der Zinszuschüsse verzichtet wird; § 16 Abs. 3 und 4 gilt entsprechend."

b) Anstelle der vorgesehenen Änderung des § 16 Abs. 1 wird in § 16 folgender Absatz 6 angefügt:

„(6) Werden die als Darlehen gewährten öffentlichen Mittel, die für eine eigengenutzte Wohnung in einem Eigenheim oder einer Eigensiedlung oder für eine eigengenutzte Eigentumswohnung bewilligt worden sind oder anteilig auf diese Wohnung entfallen,

a) im Falle des Todes des Eigentümers oder der vorweggenommenen Vermögensübertragung auf Grund eines Vertrages zugunsten Dritter auf den Todesfall,

b) im Falle des Wohnsitzwechsels des Eigentümers aus wichtigen Gründen, insbesondere aus Berufs- oder Krankheitsgründen,

ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt, so ist von der zuständigen Stelle auf Antrag die Wohnung von den für öffentlich geförderte Wohnungen bestehenden Bindungen freizustellen. Mit der Freistellung gilt die Wohnung nicht mehr als öffentlich gefördert. Das gleiche gilt bei sonstigen Wohnungen, für die kein höheres öffentliches Baudarlehen als 1 000 DM bewilligt worden war, wenn die öffentlichen Mittel vorzeitig vollständig zurückgezahlt worden sind; Absatz 2 bleibt unberührt."

Begründung

Die vom Bundesrat mit der Änderung des § 16 Abs. 1 angestrebte uneingeschränkte Beendigung der Bindungen in jedem Falle der vorzeitigen Rückzahlung bei eigengenutzten Wohnungen in Eigenheimen, Kaufeigenheimen und Kleinsiedlungen sowie bei eigengenutzten Eigentumswohnungen ist wohnungspolitisch nicht erwünscht. Vielmehr erscheint eine Beendigung der Bindungen nur in besonderen Fällen, die den Eigentümer zur Aufgabe der Wohnung zwingen, gerechtfertigt. Die Bundesregierung hält daher insoweit an dem Änderungsvorschlag zu § 16 Abs. 6 in Artikel 3 des Entwurfs eines Gesetzes zur Förderung von Wohnungseigentum und Wohnbesitz im sozialen Wohnungsbau fest. Bei Mietwohnungen, die mit öffentlichen Darlehen bis 1 000 DM gefördert worden sind, kann dagegen entsprechend dem Entwurf des Bundesrats der Fortfall der Bindungen nach der vollständigen Rückzahlung ohne Einschränkung eintreten, da in diesen Fällen ein Festhalten an den Bindungen gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit verstoßen würde.

Die Änderungen des § 15 Abs. 2 sind die Folge der neuen Vorschriften des § 16 Abs. 6.

8. Zu Nummern 14 bis 17 (§ 18 a bis 18 d)

Die vorgesehenen Regelungen zu weiteren Zinsanhebungen bei bestimmten älteren Förderungsjahrgängen entsprechen zwar zum Teil der bereits in § 18 a Abs. 3 des geltenden Gesetzes eröffneten Erhöhungsmöglichkeit; sie zielen auch auf eine wohnungspolitisch erwünschte weitere Entzerrung des Mietengefüges in einem Teil des Sozialwohnungsbestandes ab. Nach Ansicht der Bundesregierung lassen sich jedoch die aus der Zinsanhebung folgenden Mieterhöhungen im gegenwärtigen Zeitpunkt nicht mit den Maßnahmen der Bundesregierung zur Erhaltung der Preisstabilität vereinbaren.

9. Zu Nummer 20 (§ 22)

In § 22 wird zusätzlich folgender Absatz 4 angefügt:

„(4) Ist in den Fällen des § 5 Abs. 2 des Bergarbeiterwohnungsbaugesetzes die Zweckbindung für die dort bezeichneten Wohnungen beendet, so ist auf Antrag des Verfügungsberechtigten die Wohnung nach § 7 von den Bindungen nach § 4 oder § 6 freizustellen; § 7 Abs. 1 Satz 3 findet keine Anwendung."

Begründung

Die Frage, ob bei Bergarbeiterwohnungen, soweit es sich um Eigentumsmaßnahmen handelt, nach Ablauf der gemäß § 5 Abs. 2 BergarbWoBauG festgelegten Zweckbindung von höchstens 10 Jahren die öffentlich-rechtlichen Bindungen nach dem WoBindG 1965 auf Grund seines § 22 noch andauern, konnte bisher nicht eindeutig entschieden werden. Es soll daher klargestellt werden, daß nach Ablauf der Zweckbindungsfrist auf Grund der Freistellung ungeachtet der Fortdauer der Eigenschaft „öffentlich gefördert" für den Fall einer Vermietung oder Veräußerung keine Bindungen zugunsten eines bestimmten Personenkreises mehr bestehen.

10. Zu Nummern 21, 23 (§§ 25, 27)

a) An die vorgesehene Fassung des § 25 Abs. 1 wird folgender Satz 2 angefügt: „Dies gilt nicht,

soweit der Verstoß als Ordnungswidrigkeit nach § 26 geahndet wird."

b) Die vorgesehene Fassung des § 27 Satz 2 wird wie folgt ergänzt: „. . . sofern Ausgleichsleistungen nach § 25 Abs. 1 oder Geldbußen nach § 26 erhoben werden."

Begründung

Wird durch die Neufassung des § 25 Abs. 1 nunmehr klargestellt, daß die wegen Gesetzesverstößen von den Verwaltungsbehörden erhobenen Ausgleichszahlungen öffentlich-rechtlichen Charakter haben, so ist ihre Rechtsnatur den ebenfalls durch die von den Verwaltungsbehörden zu ahnenden Ordnungswidrigkeiten nach § 26 so angenähert, daß — zumindest aus der Sicht der Betroffenen — eine doppelte Ahndung sowohl nach § 25 als auch nach § 26 als ein Verstoß gegen den Grundsatz „ne bis in idem" erscheinen dürfte. Eine entsprechende Klarstellung in § 25 Abs. 1 ist daher geboten.

Diesem Gesichtspunkt trägt im Verhältnis zwischen den Leistungen auf Grund von Strafversprechen nach § 27 und den Ausgleichszahlungen nach § 25 der vom Bundesrat in § 27 angefügte Satz 2 Rechnung. Jedoch muß nach den vorstehenden Ausführungen über die ähnliche Rechtsnatur der Sanktionen nach § 25 und 26 der Grundsatz „ne bis in idem" auch im Verhältnis zwischen § 27 und den Ordnungswidrigkeiten nach § 26 gelten; ein entsprechender Zusatz erscheint daher erforderlich.

11. Zu Nummer 27 (§ 34)

a) In § 34 Abs. 6 Buchstabe a wird Satz 2 gestrichen.

Begründung

Folge der in Ziffer 1 empfohlenen Streichung des § 4 Abs. 8 Satz 2.

b) In § 34 Abs. 6 erhält Buchstabe b folgende Fassung:

„b) Eine Wohnung im Sinne des § 16 Abs. 6 gilt, wenn die Voraussetzungen dieser Vorschrift oder des § 15 Abs. 2 Buchstabe b schon vor dem . . . (Tag des Inkrafttretens des Änderungsgesetzes) erfüllt worden sind und eine Freistellung nach § 16 Abs. 6 nach dem . . . (Vortag des Inkrafttretens des Änderungsgesetzes) erfolgt, mit der Freistellung nicht mehr als öffentlich gefördert."

Begründung

Folge der unter Ziffer 7 vorgeschlagenen Änderungen zu den §§ 15 und 16.

12. Zum Gesetzentwurf

Die Bundesregierung ist der Auffassung, daß im Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens über die im Entwurf vorgesehenen Änderungen hinaus noch folgende Fragen geprüft werden sollten:

a) Im Zusammenhang mit § 5 (Wohnberechtigung für die Sozialwohnungen) erscheint es angezeigt zu überprüfen, ob im Rahmen der nach § 25 II. WoBauG zu ermittelnden Einkommensgrenze das Einkommen des Haushaltungsvorstandes weiterhin als maßgebende Grundlage für den Bezug von Sozialwohnungen angesehen oder — wie beim Wohngeld — stärker auf das Familieneinkommen abgestellt werden sollte.

b) Es wird angeregt zu prüfen, ob die in § 5 a für Berlin, Hamburg und München enthaltene Ermächtigung, wonach durch Rechtsverordnung bestimmt werden kann, daß der Verfügungsberechtigte eine öffentlich geförderte Wohnung nur einem von der zuständigen Stelle benannten Wohnungsuchenden überlassen darf, allen Landesregierungen eingeräumt werden sollte, um auch im übrigen Bundesgebiet für bestimmte Gebiete eine Benennungsmöglichkeit zu schaffen. Eine gerechte Belegung der Sozialwohnungen, vor allem der älteren mietgünstigeren Jahrgänge, erscheint im Interesse der sozialschwächeren Wohnungsuchenden am besten gewährleistet, wenn die zuständigen Stellen Einfluß auf die Vergabe der einzelnen Wohnungen ausüben können.

c) Nach der Beschlußfassung des Bundesrates über den vorliegenden Gesetzentwurf ist vom Deutschen Bundestag das Gesetz zur Reform des Grundsteuerrechts verabschiedet worden (Bundesrats-Drucksache 357/73). Nach diesem Gesetz ist es nicht auszuschließen, daß den Eigentümern etwaige höhere Grundsteuerbelastungen für die Zeit ab 1. Januar 1974 erst im Laufe des Kalenderjahres 1974, gegebenenfalls sogar erst Anfang 1975 bekanntgegeben werden können. Für diese Fälle erscheinen die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 über die Umlegung von Erhöhungen der Betriebskosten auf die Mieter unzureichend, da beim Fehlen von vertraglichen Mietpreisgleitklauseln eine rückwirkende Umlegung der Mehrkosten nicht möglich ist. Es erscheint deshalb eine Ergänzung des § 10 WoBindG 1965 wie folgt angezeigt:

In § 10 Abs. 2 wird folgender Satz 3 angefügt:

„Soweit die Erklärung darauf beruht, daß sich die Betriebskosten erhöht haben, wirkt sie auf den Zeitpunkt der Erhöhung der Betriebskosten, höchstens jedoch auf den Beginn des der Erklärung vorangehenden Kalenderjahres zurück, sofern der Vermieter die Erklärung innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis von der Erhöhung abgibt."

Entsprechende Regelungen müßten für die nichtpreisgebundenen Wohnungen im Wohnraumkündigungsschutzgesetz und für die noch preisgebundenen Altbauwohnungen in Hamburg, München und Berlin im Rahmen der Altbaumietenverordnung vorgesehen werden.

13. Zu Artikel 2 § 3 (Geltung im Saarland)

Die Bundesregierung wird sich dafür einsetzen, daß für das Saarland die wünschenswerte Rechtsanglei-

chung auch auf dem hier in Betracht stehenden Rechtsgebiet möglichst bald durchgeführt wird. Hierfür sind jedoch umfassende Regelungen zu treffen, durch die dieses Gesetzgebungsverfahren nicht belastet werden soll. Die Bundesregierung schlägt vielmehr vor, die Rechtsangleichung im Saarland insoweit mittels eines besonderen Gesetzes vorzunehmen.